

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

Standardförfarande PLANBESKRIVNING

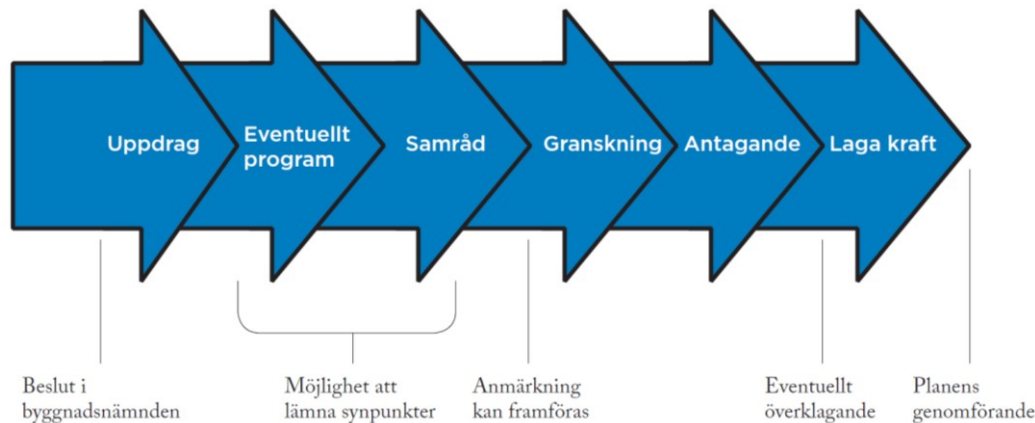


Granskningshandling 2022-09-23

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2018-12-11, BN § 716

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Bilder i handlingen är framtagna av stadsbyggnadskontoret om inget annat anges i bildtexten.

Granskningstid:

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

Information om planförslaget lämnas av:

Matti Örjefelt, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 65

Silvia Orrego Briceño, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 16

Julia Lindesson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 68

Karin Nyberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 14

Kajsa Olsson, Park- och naturförvaltningen, tfn 031-365 58 93

Koncept BNB-2022-09-29 Gransknings skede

Datum BN: 2022-10-18

Aktbeteckning: 2 -5618

Diarienummer SBK: 0130/20
Projektledare/Handläggare SBK
Matti Örjefelt
Tel: 031-368 15 65
matti.orejfelt@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3897/20
Handläggare FK
Julia Lindesson
Tel: 031-368 09 68
julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Bitr. Projektledare/Handläggare SBK
Silvia Orrego Briceño
Tel: 031-368 15 16
silvia.orrego@sbk.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- PM Trafik och utformningsförslag, Tyréns, 2022-04-14
- Mobilitet och parkeringsutredning, Tyréns, 2022-04-24

GRANSKNINGSHANDLING

- Gratisområdesutredning, Tyréns, 2021-08-27
- PM Geoteknik, Afry, 2021-08-24
- MUR Geoteknik, Afry 2021-06-11
- Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, Relement 2020-01-08
- Bullerutredning, Cedås akustik, 2022-09-15
- Dagvatten och översvämningshantering, Tyréns 2022-04-04
- Ljudmätning/inventering industribuller, Cedås akustik 20-03-25
- Solstudie, Arkitektbyrån design, 2022-09-13
- Dagsljusanalys, Arkitektbyrån design, 2022-09-13
- Lokaliseringsutredning, Tyréns, 2022-04-08
- Områdesanalys, Trendie 2020-02-21
- Fiskebäcks hamn, tillägg till muddringsutredning, WSP, 2020-11-12
- Grönstrukturutredning för Bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan, Park- och naturförvaltningen, Göteborgs Stad 2022-03-30
- PM Marinbiologisk undersökning Fiskebäck 8:1, Tyréns 2022-08-16

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID HÄLLEFLUNDREGATAN INOM STADSDELEN FISKEBÄCK I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID HÄLLEFLUNDREGATAN INOM STADSDELEN FISKEBÄCK I GÖTEBORG	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmer med översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	10
<i>Syfte</i>	10
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	12
<i>Vegetation och fauna</i>	16
<i>Mark</i>	17
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	19
<i>Sociala förutsättningar</i>	19
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	22
<i>Service</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Risk och störningar</i>	25
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	32
<i>Gestaltungsprinciper livsmiljöer vid Hälleflundregatan och Fiskebäckshamn</i>	33
<i>Bebyggelse</i>	37
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	42
<i>Service</i>	45
<i>Friytor och naturmiljö</i>	46
<i>Upphävande av strandskydd</i>	47
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	47
<i>Teknisk försörjning</i>	48
<i>Övriga åtgärder</i>	51
<i>Fastighetsindelning</i>	55
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	55
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	56
<i>Avtal</i>	58
<i>Dispenser och tillstånd</i>	59
<i>Tidplan</i>	59
<i>Genomförandetid</i>	59
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	60
<i>Riksintresse yrkesfiske</i>	60
<i>Upphävande av strandskydd</i>	61
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	65

Nollalternativet	73
Miljökonsekvenser	73
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	77
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	77

Sammanfattning

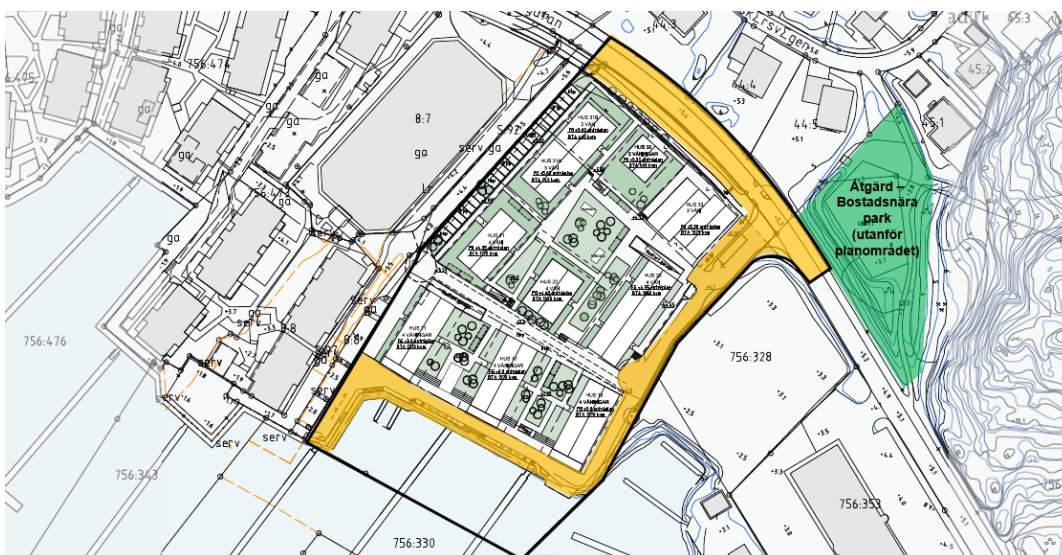
Planens syfte



Bildfoto, vy från sydväst med markerat planområde.

Den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra verksamheter, bostäder i ny bostadsform, tillföra nya stråk och stärka en grön- och blåstruktur i kust/hamnnära läge och samtidigt säkra allmänhetens tillgång till kustlinjen.

Planens innebörd och genomförande



Planillustration Arkitektbyråns design med tillägg av informativa färgfält. Illustrationen som visar på en möjlig utveckling av planområdet för kvartersmark respektive allmän plats (gult) och åtgärd för en bostadsnära park utanför planområdet (grönt).

Planen möjliggör uppförande av bostäder, verksamhetslokaler samt etablering av en strandpromenad längs vattnet. Befintlig bebyggelse kommer att rivas. Planen medger flera användningar inom kvarteret vilket möjliggör ett flexibelt utförande. Den mittersta byggrätten närmast den östra lokalgatan, kan förutom bostäder även används för kontorslokaler i hela eller delar av byggnaden. Byggrätten i nordost, som främst är avsedd för kontor och handel, medger även bostadsändamål. Inom byggrätterna närmast vattnet tillåts förutom bostäder även centrumändamål inom högst 25% av byggnadsarean i gatuplan. Byggrätten inom planområdet möjliggör i sin helhet en utbyggnad av cirka 11 500 kvadratmeter bostäder. Nästan hälften av byggrätten (4835 kvadratmeter) har ett flexibelt användningssätt och medger utöver bostäder också kontor, handel och centrumverksamhet. Uppbyggnaden kan ske i mellan två till fyra våningar.

Exploatörens intension med förslaget är en utbyggnad av cirka 110 lägenheter och verksamhetsytor om cirka 1700 m² för kontor och handel. Om underlag finns kan det bli aktuellt med mindre café eller restaurangverksamhet.

För att säkerställa områdets koppling till vattnet samt för att ge befintlig småbåtshamn planstöd, planläggs den del av vattenområdet och småbåtshamnen inom Fiskebäck 8:1, som enligt gällande plan utgörs av Jb - industriändamål, som vattenområde avsett för småbåtshamn.

För att tillgodose allmänhetens tillträde till vattnet planläggs området närmast vattnet samt lokalgatan i öster som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Att tillgängliggöra områdets blåstruktur, det vill säga havet och dess kvaliteter kan kompensera för en del av de rekreativvärden som saknas i området i och med bristen på tillgängliga grönytor. Befintlig park, Hälleflundreplan (0,2 hektar) behöver dock rustas upp för att uppfylla behovet av bostadsnära park. Parkåtgärderna regleras i exploateringsavtal med exploatören.

Överväganden och konsekvenser

Riksintresse för yrkesfiske

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att planförslaget inte kommer skada riksintresset för yrkesfiske. Bedömningen lutar sig mot att de utredningar som tagits fram för att avgöra både nuvarande eventuella störningar, samt förmodade framtida (*Bullerutredning Cedås akustik 2022-09-15, Industribuller Cedås akustik 2020-03-25* samt *Fiskebäckens hamn - Tillägg till muddringsutredning WSP 2020-11-12*). Dessa utredningar visar varken på nutida eller framtida störningar vad gäller buller och lukt gentemot aktuellt planområde. I kontakt med både fiskeriverksamheten och stadens miljöförvaltning framkommer det att ingen utveckling/utökning av den befintliga hamnen är möjlig/önskvärd i den inre delen av på grund av att havsbotten är för grund för att ta emot större fiskebåtar och på grund av förekomsten av föroreningar i havsbotten. Det finns behov av större lagerlokaler och båtplatser för hamnverksamheten som inte bedöms kunna tillgodoses inom den inre delen av hamnen. Så här kan understrykas att alternativt läge för den utvecklade hamnen inte är aktuellt i i den inre delen oavsett denna detaljplans framtagande på grund utav dessa befintliga förhållanden i hamnen. Det som lossas i Fiskebäckens hamn är näst intill enbart skaldjur, vilket i färskt tillstånd nästan inte har

någon lukt alls. Den utveckling som dock är planerad inom hamnen är på ett större avstånd längre söder ut för vilket nu ett positivt planbesked beslutats. I den del av hamnen som angränsar till planområdet kan verksamheten som pågår fortgå utan att det innebär några störningar inom planområdet.

Upphävande av strandskydd

Området omfattas idag inte av strandskydd. Aktuellt område är idag redan i sin helhet ianspråktaget och området nyttjas idag för verksamheter, parkering, småbåtshamn och båtuppställning. Därför återopas den första punkten i Miljöbalkens 7 kapitel, 18 c § vilket syftar till att marken redan är ianspråktagen på sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Bostadsbyggnation på platsen anses utgöra ett angeläget allmänt intresse.

Bostadsförsörjning och bostadsbyggande anses vara en omständighet av betydelse i prövning av markens användning som kommunen har avsett och gett uttryckt för i sina styrande planeringsdokument, översiktsplanen (2009) inklusive förslag till ny översiktsplan (2022), stadens budget (2021) och i strategierna och policys för en socialt hållbar utveckling. Planförslaget bidrar till att nå prioriterade mål om bostadsutbyggande enligt Göteborgs stads bostadsförsörjningsprogram och budget. Planförslaget har potential att generera ett ökat underlag för exempelvis kommersiell service och tätare turer i kollektivtrafiken. I sin tur Hälleflundregatan stärks områdets kontakt med resten av staden då gatan utgör ett viktigt stråk för att koppla området närmare, bland annat till knutpunkten Frölunda Torg samt för övriga staden att nå kusten vid Fiskebäcks hamn. Förslaget möter även översiktsplanens och bostadsförsörjningsprogrammets strategi för uppblandning av bostadstypologier i den kustnära zonen där en övervägande utbyggnad består av enbostadshus. Därför återopas även den femte punkten i Miljöbalkens 7 kapitel, 18 c § att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Sociala konsekvenser och barnperspektivet

Planförslaget väntas inverka positivt på invånarnas sociala relationer. Förslaget kopplar an till omgivande bebyggelse och förlänger det allmänt tillgängliga stråket ut med strandlinjen med en strandpromenad. Stråket tillvaratar kvaliteter och värden av det öppna läget vid vattnet, närhet till badplats, rekreationsområden samt småbåtshamn inom Fiskebäcks hamnområde.

Genom att förse området med flerbostadshus utökas bebyggelsen med en bostadsform som är underrepresenterade i området idag. Planen gör möjligt verksamhetslokaler och tillgodoser behovet av mötesplatser som har efterfrågats av allmänheten i samband med tidigare dialoger. De befintliga maritima verksamheterna minskar, dock kvarstår småbåtsverksamheten och småbåtshamnen blir kvar till stor del.

Planområdet integreras till stadens övergripande gatu- och cykelnätverk med Hälleflundregatan som huvudstråk vilket ökar tillgängligheten till havet och stärker en sammanhållen stad. Det finns potential för en stärkt och tydligare koppling till övriga staden samt för en utökad kollektivtrafik. Området kan här stärkas som ett lokalt centrum vid havet. Behovet för en förbättrad kollektivtrafik anses finnas kvar. Förstärkning av god tillgänglighet till god kollektivtrafik skulle stödja även ett jämställt vardagsliv. En stärkt

kollektivtrafik skulle även förbättra tillgängligheten till området med Fiskebäcks hamn som målpunkt och stor arbetsplats i stadsdelen.

Barnkonventionen har blivit svensk lag från och med 2020-01-01. Barns och ungas bästa har 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 och lek inom kvarteret. Den allmänt tillgängliga strandpromenaden ska i största mån utformas med en nedtrappning från högbrygga till lågbrygga för att tillgodose en ökad barnsäkerhet och på så sätt fungera som fallskydd.

Barn och ungdomsdialog som presenteras i det Lokala utvecklingsprogrammet, västra Göteborg, 2017, har tagits tillvara för att visar på vikten av att kollektivtrafiken behöver stärkas. Unga ansåg då att bussarna här går för sällan och att Västtrafik måste bli bättre på att hålla tidtabeller. Ungdomar ville främst påverka giltighetstider för busskorten, det ger möjlighet att resa kollektivt kvällar och helger.

Förslaget bedöms ha en positiv inverkan på barns hälsa, för jämställdhet och för personer med funktionsvariationer. Detta uppnås genom att ett allmänt tillgängligt stråk med utbyggd gång- och cykelbana samt nytt övergångställe gör området mer lättillgängligt och säkrare. Den nya lokalgata i öster kopplar samman Hälleflundregatan till den nya strandpromenaden som blir en förlängning mot promenaden i väster. Rekreationsytor och grönska tillförs området genom en upprustning av Hälleflundreplan norr om planområdet. Att stärka med allmänna tillgängliga stråk gör möjligt önskade effekter om planförslaget genomförs gällande bättre tillgång till parker och en generell ökad trafiksäkerhet.

Nollalternativet

Om planförslaget inte realiserar fortsätter den gällande stadsplanen att gälla som detaljplan. Den anger industri både på land och för den delen som är vattenyta. Därmed skulle området kunna byggas ut till en större del än befintligt utbyggt då den gällande stadsplanen har en mycket tillåtande byggrätt, även vattenområdet skulle kunna fyllas ut och bebyggas som industri. Området skulle även fortsättningsvis vara otillgänglig med anledning av bland annat tunga transporter inom området idag och utgöra en osäker miljö för allmänheten att vistas i, framför allt för barn.

Nollalternativet, innebär även att inga bostäder byggs ut och kan därmed inte bidra till att nå Göteborgs stads budget och det prioriterade mål om bostadsutbyggnad. Utveckling av den bebyggelsestruktur som påbörjats i områdena väster om kan då heller inte expanderar och på så sätt inte bidra till att utveckla Fiskebäcks hamn.

Miljökonsekvenser

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte har någon betydande miljöpåverkan.

Överensstämmer med översiktsplanen

En ny översiktsplan för Göteborg har antagits kommunfullmäktige 2022-05-19, det vill säga under det att planhandlingarna tagits fram. I den nya översiktsplanen är aktuellt planområde utpekade som: *”förändrad markanvändning inom övriga mellanstaden, område för blandad stadsbebyggelse”*. Rekommendationen lyder:

- *Områden utpekade för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. Dessa områden utgörs dels av tidigare industrimark, dels av idag obebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Ingen ny enstaka bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra framtida lämplig planläggning bör tillkomma innan dessa områden tas i anspråk. Om ansökan inkommer om bygglov för åtgärder förenliga med gällande detaljplan, men som strider mot syftet i översiktsplanen, får övervägas om beslut ska fattas om anstånd enligt 8 kap. 23 § PBL tills dess att ny detaljplan antagits för det aktuella området, eller om beslut ska fattas om att upphäva planen. För tillkommande bebyggelse gäller samma inriktningar som inom innerstaden, mellanstaden och ytterstadens större samhällen. Förslaget anses därmed överensstämma med förslag till ny översiktsplan.*

Vidare går även att läsa att det kustnära läget ska stärkas och synliggöras. I detta hänseende överensstämmer planförslaget också med översiktsplanen. Inom övriga mellanstaden bör även alternativa färdmedel till bilen prioriteras. Detta stämmer in vad gäller detaljplanens föreslagna utbyggnad av gång- och cykelväg. Det finns dock en brist vad gäller tillgång till kollektivtrafik vilket framkom redan vid förprövningen av planbeskedsansökan. Vid förprövningen ansågs ändå planförslaget bidra positivt till utvecklingen av områdets stadsbild och stadsmiljö. Det ger även ökat underlag för service och kollektivtrafik samt bidrar med en balans mellan olika bostadstyper i stadsdelen. I översiktsplanen pekas Stora Fiskebäcksvägen och Skattegårdsvägen ut som utvecklingsstråk där en förtätning av bebyggelse önskas möjliggöras. En sådan tänkt utveckling ger nya förutsättningar för området invid Fiskebäcks hamn i och med potentialen för en tydligare och förstärkt koppling mot staden och Frölunda torg. En förstärkning som i sin tur skulle kunna möjliggöra en utökad kollektivtrafik.

De områden som enligt Göteborgs utbyggnadsstrategi (*Strategi för Göteborg 2035 Utbyggnadsplanering, godkänd av byggnadsnämnden februari 2014*) ingår i mellanstaden har i och med förslag till ny Översiktsplan utökats till att även omfatta aktuellt planområde.

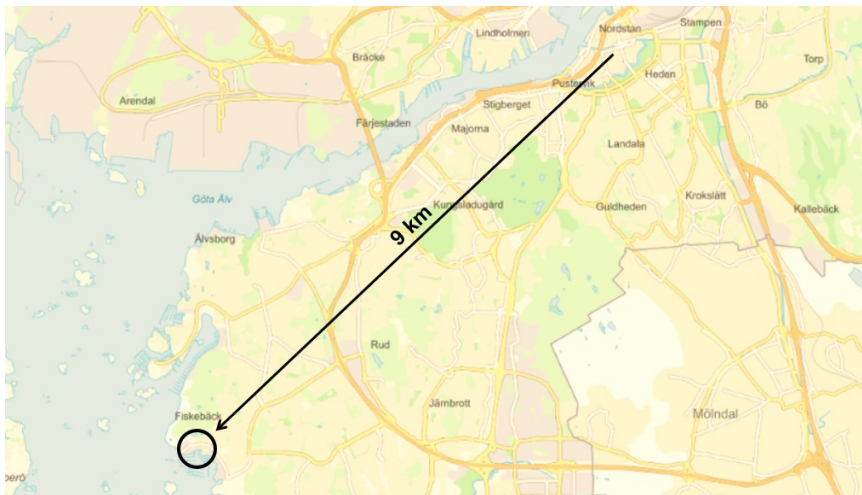
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra verksamheter, bostäder i ny bostadsform, tillföra nya stråk och stärka en grön- och blåstruktur i kust/hamnnära läge och samtidigt säkra allmänhetens tillgång till kustlinjen.

Läge, areal och markägförhållanden

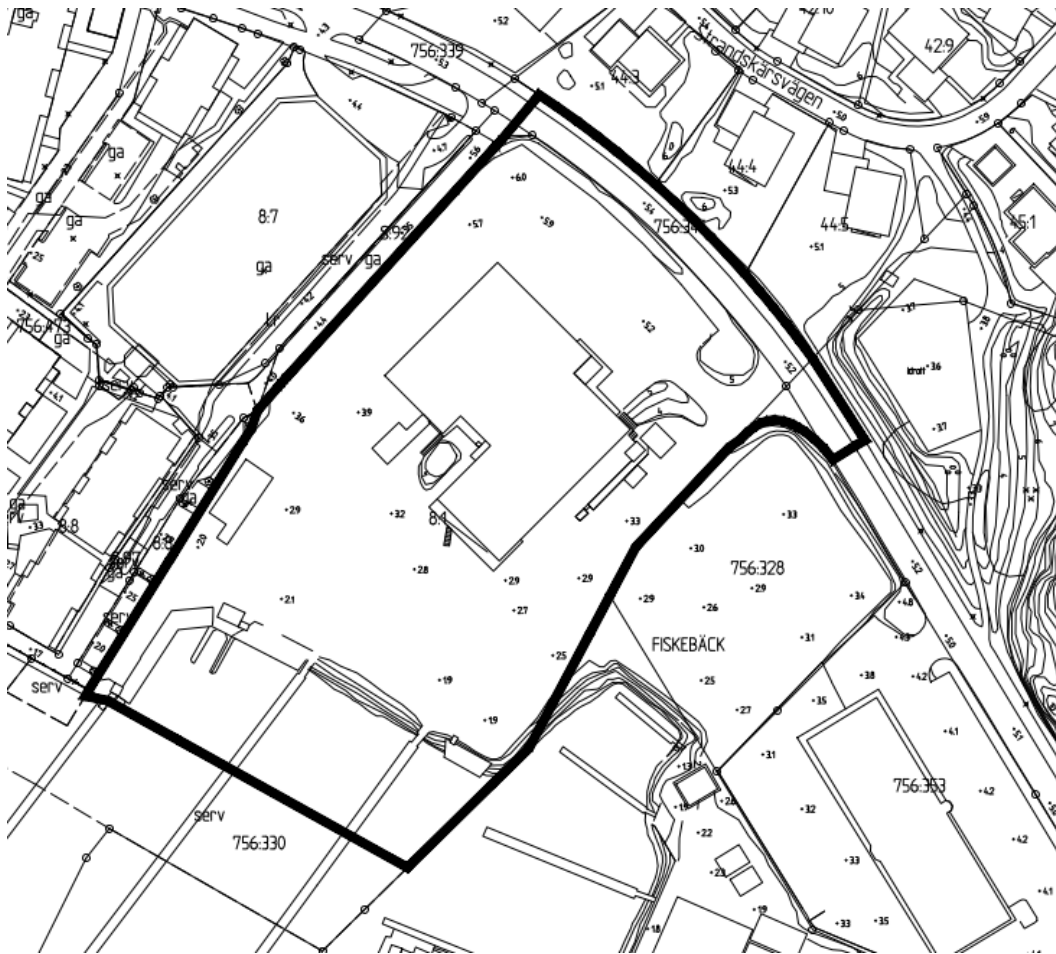
Planområdet är beläget i Fiskebäcks hamn, omedelbart öster om ett flerbostadshusområde som byggdes ut vid Fiskebäcks småbåtshamn 2012, Planområdet ligger cirka 9 kilometer sydväst om Göteborgs centrum (fågelvägen).



Översiktskarta med planområdets läge i staden (svart ring) och dess avstånd från Göteborgs centrum (fågelvägen).



Ortofoto. Planområdets läge vid Fiskebäcks hamn.



Bild, grundkarta med inritat planområde.

Planområdet omfattar cirka 1,6 hektar och består till största del av den privatägda fastigheten Fiskebäck 8:1 för vilken Kappseglaren i Fiskebäck AB står som ägare. Även den del av fastighet Fiskebäck 8:1 som utgörs av vatten innefattas i planområdet. I norr omfattar planområdet del av Hällefloodregatan som kommunen är huvudman för. Planområdet omfattar också det nordvästra hörnet (ca 50m²) av den kommunägda fastigheten Fiskebäck 756:328.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen står som lagfaren ägare till gatumark/allmän plats på Hällefloodregatan.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planarbetet påbörjades då översiktsplanen för Göteborgs kommun från 2009 gällde. Denna översiktsplan angav att planområdet låg i gränzonen mellan pågående markanvändning, verksamhetsområde i öster och förändrad markanvändning, bebyggelseområde i väster. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter bedöms önskvärt i bebyggelseområdet.

I den nu antagna nya översiktsplanen (antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19), har mellanstaden utökats till att även omfatta aktuellt kustområde och planområde. Aktuellt planområde är i nya översiktsplanen utpekade som ”*förändrad markanvändning inom övriga mellanstaden, område för blandad stadsbebyggelse*”. Nya översiktsplanen presenterar nya omvandlingsstråk för blandad stadsbebyggelse utmed Skattegårdsvägen och Stora Fiskebäcksvägen precis i utkanten av området runt Fiskebäcks hamn. Planområdet ligger inom det som pekas ut som *övriga mellanstaden* i översiktsplanen. Inom denna zon är inriktningen att en blandning av bostadsformer ska eftersträvas samt att det kustnära läget ska stärkas och synliggöras. I dessa hänseende överensstämmer planförslaget med översiktsplanens inriktningar. Inom *övriga mellanstaden* bör även alternativa färdmedel till bilen prioriteras. Här överensstämmer detta med detaljplanens föreslagna utbyggnad av gång- och cykelväg, dock inte till samma grad vad gäller kollektivtrafik som har identifierats som en brist redan under planbeskedets förprövning då man ansåg att kollektivtrafikförbindelserna här var mindre goda. Vid förprövningen ansågs ändå planförslaget bidra positivt till utvecklingen av områdets stadsbild och stadsmiljö. Det ger även ökat underlag för service och kollektivtrafik samt bidrar med en balans mellan olika bostadstyper i stadsdelen.

Riksintressen

Riksintresse - yrkesfisket:

I den nya översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19), anges att Fiskebäcks hamn är ett riksintresseområde för yrkesfisket. Kommunen gör bedömningen 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.

Riksintresse - Högexploaterad kust:

Området ligger inom den högexploaterade kusten som sträcker sig från Brofjorden i norr till Simpevarp i söder och omfattas av bestämmelserna i 4 kap Miljöbalken. Det innebär att mark och vatten endast får användas på ett sätt som inte påtagligt skadar de samlade natur- och kulturvärdena. Det ursprungliga landskapet och tidigare generationers kulturpåverkan ska i stor utsträckning lämnas kvar och synas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i samband med planbeskedet (2018-12-11 BN §716) att förslaget såsom det presenterats i form av en volymstudie ansluter väl till bebyggelsen i omgivningen. Området är redan idag helt exploaterat för verksamheter och i den befintliga bebyggelsen från början av 1970-talet finns inga spår av tidigare generationers kulturpåverkan. Därmed bedömer kontoret att förslaget inte innebär någon skada på riksintresset för högexploaterad kust.

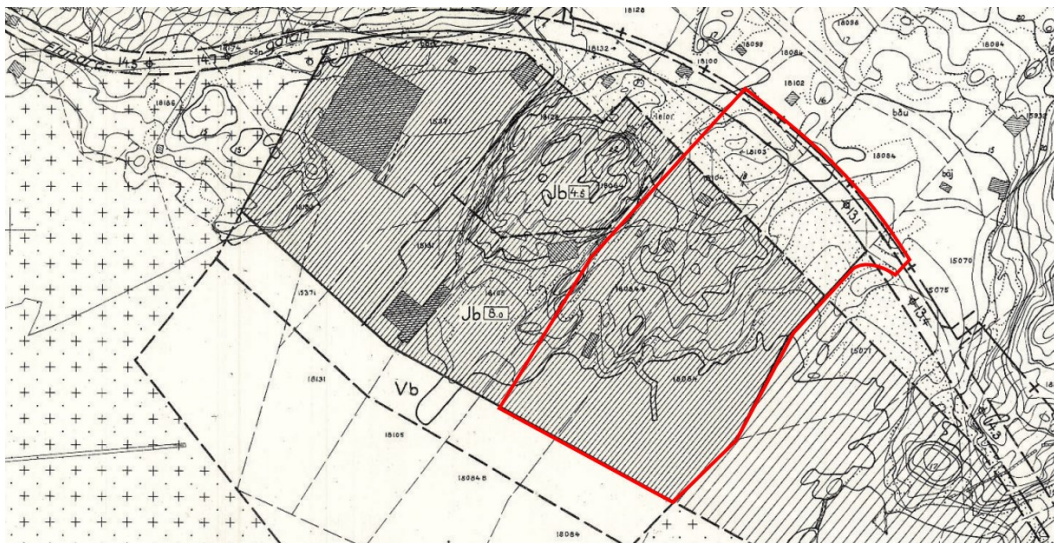
Strandskydd

Idag omfattas inte området av strandskydd. När ny detaljplan tas fram för området inträder strandskyddet automatiskt, i detta fall 100 meter från strandlinjen i båda riktningarna. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för

allmansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Gällande stadsplan

För området gäller stadsplan 1480K-II-3128 *Förslag till stadsplan för delar av stadsdelarna Fiskebäck och Önnared i Göteborg* (F 3128) antagen 1967. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger beteckningen Jb för området som ligger inom fastigheten Fiskebäck 8:1, även vattenområdet, 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.



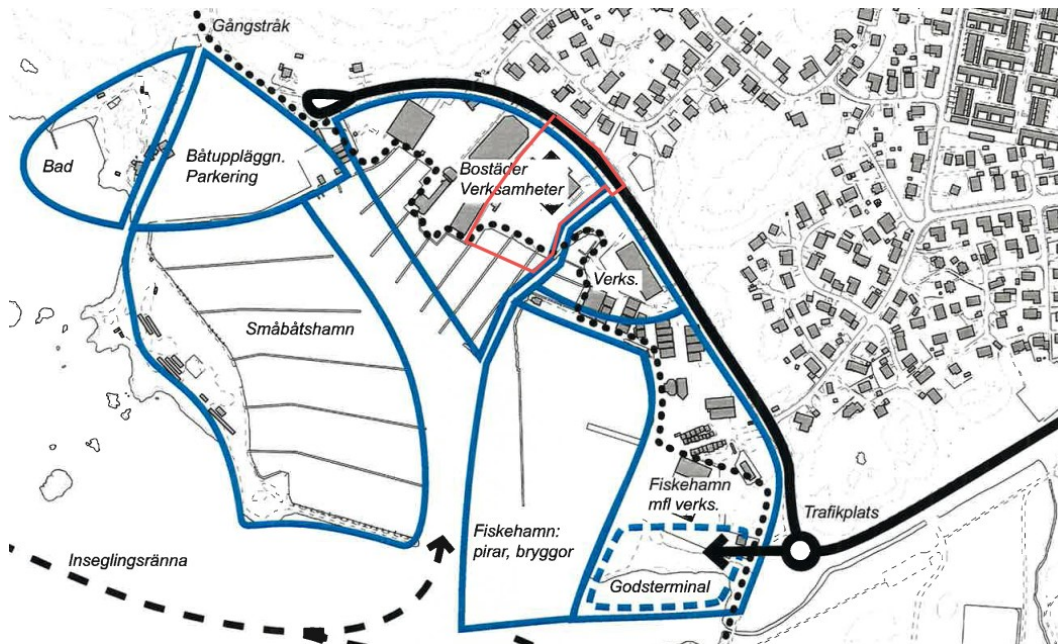
Utdrag ur gällande stadsplan, 1967, med inritat planområde (röd streckad linje).

Fastighetsplan

För fastighet Fiskebäck 8:1 finns fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning, akt 1480K-III-6803, upprättad 1972.

Planprogram

Programsamarbete för planområdet har antecknats av byggnadsnämnden 2002-02-05. Program för Fiskebäck, idéer för Fiskebäck's framtida utveckling har godkänts av byggnadsnämnden 2003-06-10. Programmet ställer sig positivt till en vidare utveckling av bostäder och verksamheter även för den aktuella fastigheten, Fiskebäck 8:1. Utveckling av bostäder beskrivs som positivt för området eftersom det ökar utbudet av olika boendeformer i stadsdelen, förbättrar underlaget för service och möjliggör en mer levande hamnmiljö. Programmet anger vidare att det inte finns några önskemål om att utvidga området för fiskehamnen närmare gränsen mot det område som föreslås för bostäder/verksamheter. Utvecklingen måste dock ske med hänsyn till fiskehamnen och de verksamheter som finns inom området. Programmet tar också upp idéer för gestaltningen av den nya bebyggelsen så som byggnader orienterade mot vattnet för att skapa siktlinjer samt ett enhetligt taklandskap.



Utdrag ur program för Fiskebäck, 2002, med inritat planområde (röd streckad linje).

Tidigare ställningstagande och beslut

- 2017-03-20 Ansökan planbesked (kompletterades 2017-06-29) kom ansökan in med önskemål att fastigheten Fiskebäck 8:1 skulle ges möjlighet att byggas ut med bostäder, verksamheter och förskola.
- 2018-12-11 beslut positivt planbesked. Byggnadsnämnden i Göteborg och uppdrag att ta fram detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom Fiskebäck. Förskolan ansågs dock inte lämplig på platsen då tillräckliga ytor för utevistelse inte skulle kunna tillgodoses.
- 2019-05-21 beslut om Pilotprojektet – Utökad exploatörsmedverkan. Byggnadsnämnden beslutade att utse detta planprojekt som ett av fem planprojekt i ett pilotprojekt med 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. Efter att man beslutat om positivt planbesked ska exploatören kunna ta fram underlag och utredningar på egen hand i samråd med stadsbyggnadskontoret redan före det att detaljplanarbetet formellt har påbörjats för att på så sätt ge en vinning i tid under planprocessen. Ansvaret för upprättandet av detaljplanen och bedömningen av dess innehåll ligger dock helt kvar hos kommunen. 2020-05 planstart och nytt diarienummer är 0130/20. I början av år 2020 beslutades att planarbeten ska ha ett eget diarienummer som ej är detsamma som planbeskedet. Arbetet har tidigare haft diarienummer 0278/17.

GRANSKNINGSHANDLING

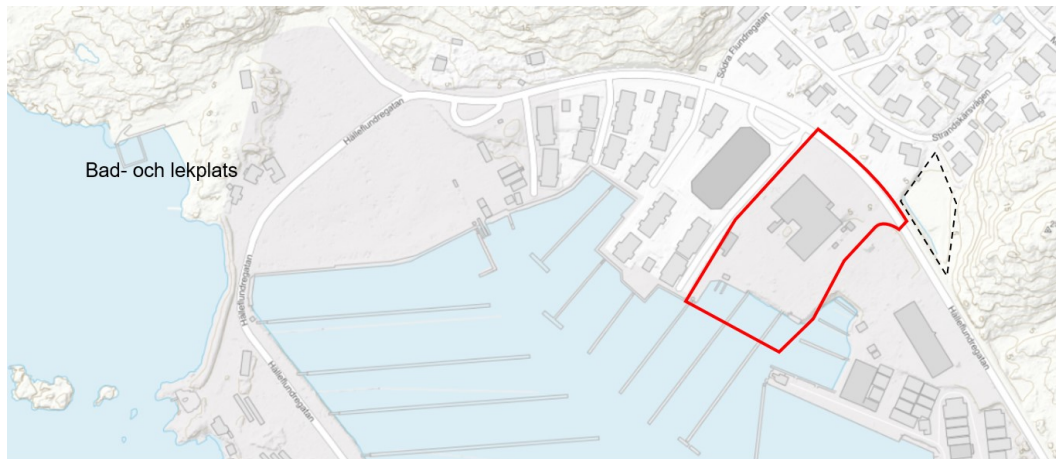
- 2021-01-09 beslut i byggnadsnämnden, uppdrag om utställning om samråd. Samrådet hölls mellan den 10 mars och den 30 mars 2021.
- 2021-12-09-2021-12-21 kompletterande samråd för utökning av planområdet.
- 2022-05-17 Bordlades beslut om granskning i byggnadsnämnden.
- 2022-06-21 Återremitterades ärendet med yrkande från byggnadsnämnden.
- 2022-10-18 beslut i byggnadsnämnden om granskning av detaljplanen.

Vegetation och fauna



Bild, foto visar gräsremsa utmed Hälleflundregatan sett från öster, samt sprängstensslänten i strandlinjen (bild till höger).

Planområdet saknar i princip helt vegetation, förutom en mindre gräsremsa mellan Hälleflundregatan och verksamhetsparkeringen i norr. Resterande markområde är hårdgjort. Det finns inga dokumenterade naturvärden. Strandlinjen är i sin helhet konstgjort uppbyggd. I anslutning till planområdet nordost om Hälleflundregatan finns det en mindre park yta benämnd Hälleflundreplan. Denna yta har dock tydliga brister i vistelsekvalité och ett eftersatt underhåll. I närområdet finns god tillgång till natur, badplats och lekplats men det saknas attraktiva, säkra kopplingar för gående mot dessa områden.



Karta som visar läge för Hälleflundreplan (streckad linje) samt bad- och lekplatsen i förhållande till planområdet (heldragen linje).

I tidigare gestaltungsprogram för Fiskebäck har Hälleflundregatan pekats ut som en grön stadsgata med gatuträd. I dagsläget är det på grund av ledningsdragningar och avsaknad av plats i redan utbyggt kvarter väster om planområdet svårt att skapa tillräckligt utrymme för gatuträd längs med hela sträckan.

Artskydd

Enligt förprövningsrapporten finns en rödlistad art, Ädelmynta, noterad inom planområdet. Vid park och naturförvaltningens platsbesök under augusti 2020 kan denna art inte längre noteras i området.

En ålgräsinventering (*PM Marinbiologisk undersökning Fiskebäck 8:1, Tyréns 2022-08-16*) har utförts för att klargöra eventuell förekomst samt för att ge tydliga slutsatser kring konsekvenser och känslighet för byggnation inom området beträffande ålgräset. och för att avtala kring eventuella kompensationsåtgärder för ålgräs som då möjligtvis påverkas av planens utbyggnad. Genomförd undersökning visar att området som direkt och/eller indirekt kommer påverkas av planerad verksamhet inte hyser några skyddsvärda marina naturvärden i form av arter eller habitat.

Mark

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde.

En geoteknisk utredning har tagit fram som underlag till detaljplanen, 2021-08-24 AFRY rev C, MUR rev 2021-06-11. Utredningen visar följande:

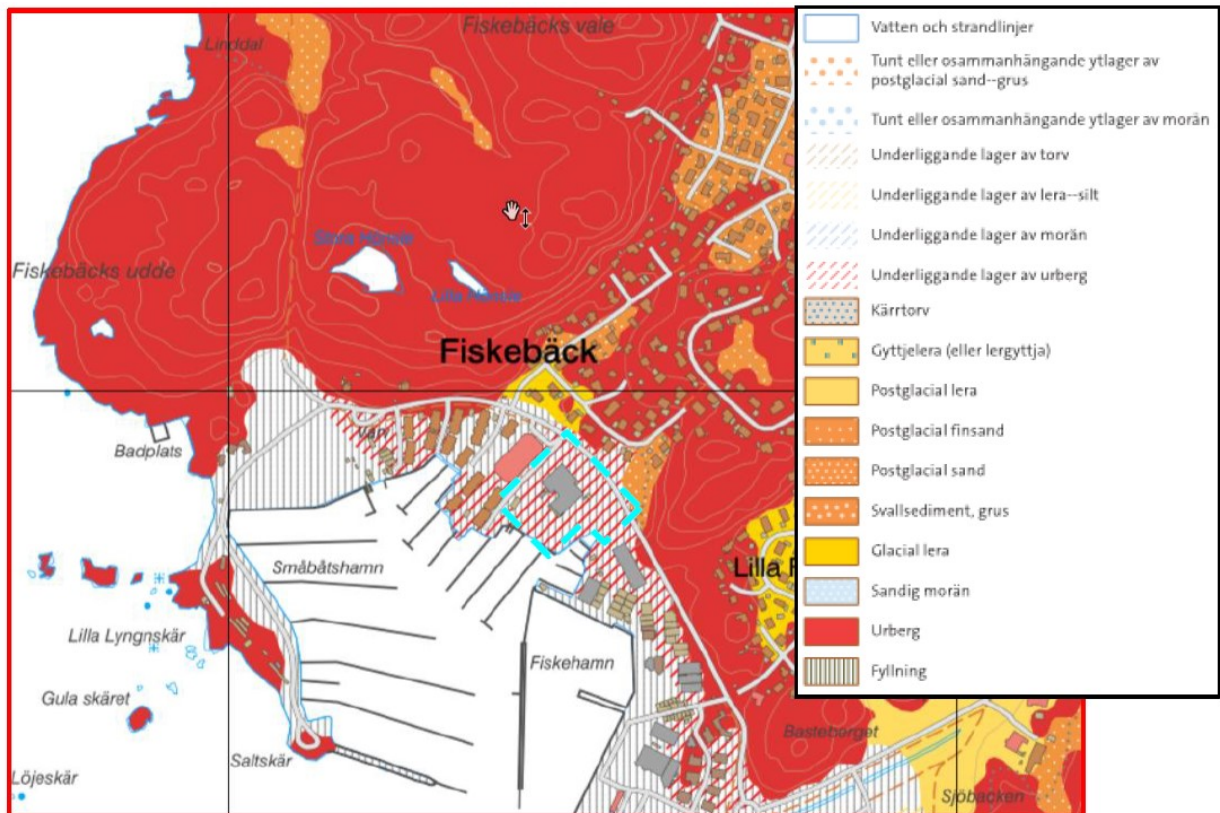
Undergrund, sättning, stabilitet och erosion

Området är asfalterat och sluttar svagt ut mot havet i riktning åt sydväst. I norra delen av fastigheten ligger marknivån på ca +6 medan den i södra delen ligger omkring +2.

Lodningar utförda under maj 2021 visar på en bottennivå nedanför kajen som är ca -0.8 i lodningspunkten närmast land och svagt lutande bort från kajen. På ett avstånd av ca 30 meter från kajen bedöms bottennivå ligga på ca -2,0.

Jorddjupet för området uppgår som störst till 8 meter men ligger över lag på mindre än 3 meter. Jorden består till stor del av fyllnadsmaterial och därunder sandmorän med inslag

av silt och grus. Under sandmoränen bedöms det kunna finnas en begränsad utbredning av lera innan berg påträffas.



Jordartskarta hämtat från SGU 2019-12-03. Undersökt område markerat i turkos. (PM Geoteknik, 2021-08-24, AFRY)

Befintliga fyllnadsmassor har en varierande och osäker sammansättning och lera bedöms förekomma i områden med större jorddjup. Byggnader som planeras där jorddjupen är större rekommenderas därför att grundläggas på spetsbärande pålar. Där jorddjupen är mindre rekommenderas att jorden schaktas ut och byggnad grundläggs direkt på berg. Inför byggnation rekommenderas ytterligare undersökningar i byggnadernas hörn innan beslut tas om slutgiltigt grundläggning för respektive byggnad.

Vid platsbesök och utifrån historiska foton har inga tecken på att skadlig erosion kunnat observeras vid områdets strandlinje. Det friktionsmaterial som fyllningen består av bedöms inom hamnområdet vara månggraderat med en generellt låg eroderbarhet, detta gäller även för det begränsade området med eventuell lera. Området bedöms väl erosionsskyddat i dagsläget.

Inga pågående sättningar bedöms förekomma inom området.

För befintliga förhållanden har en generell last på 10 kPa förutsatts verka på hela området. Befintlig byggnad är placerad långt ifrån slänkrön och verkar inte negativt på den befintliga stabiliteten.

Grundvatten

Hydrologiska förhållanden. Grundvattenytan inom området bedöms generellt följa havets nivå. Grundvattennivån bedöms kunna variera med årstid, nederbörd och vattenstånd.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Befintlig verksamhetsbyggnad inom fastigheten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

I *Moderna Göteborg, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III*, finns området Fiskebäcks hamn upptaget. Detta område ligger strax öster/sydost om det aktuella planområdet. Fiskebäcks hamn är kulturellt värdefull eftersom området ”tydligt visar på övergången från småskaligt fiske till en industriell verksamhet under 1900-talets andra hälft. Fiskebäck har under flera årtionden varit den största fiskehamnen i Sverige, byggd på samma plats som ett äldre fiskeläge.

Områdets byggnader hyser alla funktioner kopplade till hamnen och är uppförda i en enkel, stram arkitektur som har hämtat element från skärgårdens traditionella byggnadskultur men med en tydlig modern prägel.” Planområdet är redan idag helt exploaterat för verksamheter, och i den befintliga bebyggelsen från början av 1970-talet finns inga spår av tidigare generationers kulturpåverkan.

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Sociala förutsättningar

Fiskebäck är stadsdel och primärområde i Göteborg. Fiskebäcks hamn och Fiskebäcksbadet spelar en viktig roll i området. Fiskebäcks hamn är Sveriges största fiskehamn och sysselsätter många och Fiskebäcksbadet är ett populärt utflyktsmål

Dagens Fiskebäck domineras av småhus, villor och radhus. Fördelningen är 86% småhus, 9% bostadsrätter och endast 5% hyresrätter. Bostadsbyggande mellan 2006–2018 har bestått av bostadsrätter. Under 2010-talet vid hamnen väster om aktuellt planområde, kompletterades området med flerbostadshus innehållandes 160 bostadsrätter.

Idag bor det cirka 7600 invånare i Fiskebäck (Statens statistiska Centralbyrå, SCB 2018). Inom berört basområdet (50153) bor det 359 invånare. Befolkningsutvecklingen har dock i genomsnitt gått ner sedan mätningen 2011 och 2018 var det lägre än genomsnittet, cirka 300 personer mellan åren 2011 och 2018.

Åldersfördelningen inom före detta stadsdelsnämnd (SDN) och stadsdel visar på en marginell skillnad i fördelningen. Jämfört med Göteborg i stort skiljer det sig för andelen inom spannet ålder 20-64 år, här är andelen 14% lägre i Fiskebäck. Detta spann brukar

motsvara den arbetsföra befolkningen. Befolkning äldre pensionärer, 75 år uppåt, skiljer sig också och är några procentenheter högre; 3% högre jämfört med de övriga basområdena inom stadsdelsnämnden och 5% jämfört med hela staden. Andel invånare med utländsk bakgrund är 11% jämfört med 24% för Västra Göteborg och 36% för hela Göteborg. Utlandsfödda är lågt. Hushållen i området består till cirka 37% av barnfamiljer.

Gällande utbildning så har befolkningen i Fiskebäck en hög eftergymnasial utbildningsnivå och den är högre för kvinnor. I förhållande till Västra Göteborg och hela staden är nivån också högre, både för kvinnor och män samt bland personer med svensk och utländsk bakgrund. Dock är skillnaden större om jämförelsen görs endast inom befolkningen med utländsk bakgrund. Utbildningsnivån för denna grupp är också högre här än för övriga staden.

Förvärvsfrekvens är 14% högre än för Göteborg. Den högra förvärvsfrekvensen ligger lika för kvinnor och män. För befolkningen med utländsk bakgrund är siffran också högre inom stadsdelen än för resten av staden.

Arbetslösheten bland 18-64-åringar är 2%, 4 % för Västra Göteborg och 6% för Göteborg (2018). Samma fördelning gäller för både män och kvinnor. För svenskfödda är siffrorna relativt lika inom stadsdelsnämnden, stadsdelen och staden, cirka 2-3%. Inom stadsdelen ligger arbetslösheten på 4% för utlandsfödda, vilket ger små skillnader mot svenskfödda men större differenser i jämförelse med övriga Göteborg som ligger på 11%.

Ungdomsarbetslösheten har haft en minskande kurva sedan 2011. Den låg på 2% 2018. Prognosen ligger ungefär samma som för övriga Göteborg.

Medelinkomst är cirka 160 000 kronor högre än övriga staden och cirka 80 000 jämfört med stadsdelen. Skillnaden är också markant mellan män och kvinnor inom stadsdelen och kan bedömas som signifikant hög sett mellan stadsdelen och övriga Göteborg stad.

Ohälsotalet är relativt lågt i jämförelse med hela Göteborg. Valdeltagandet är högt. Bilinnehavet är högre i detta område än i övriga Göteborg (*Information hämtat från Göteborgs stads statistikdatabas*).

Inventering Sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser

Inventeringen av sociala värden (SKA/BKA) och aspekter för rubricerad detaljplan består av insamlade uppgifter från:

- *Lokala utvecklingsprogram, västra Göteborg, 2017* samt från den barn och ungdomsdialog som presenteras inom samma program. f.d. stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg (genom stadsutvecklare), exploatörens framtagna medborgardialogarbete genomförd inom pilotsarbetets förstudie som föregick den formella planprocessen, förutsättningar från tidigare beslut samt underlag insamlat under planarbetet. En workshop genomfördes 2020-10-28 i två delar. En fördjupningsdel av inventeringsunderlagen med granskning och konsekvensbeskrivning av planförslaget. En andra del analyserades underlagen och åtgärdsförslag (SKA/BKA-matris) togs fram (kompletterades efter workshopen). Här redovisas inventeringsunderlag i sammanfattat form:

Sammanhållen stad

- Fiskebäcks hamn och badplats är viktiga mål inte bara för stadsdelen utan för staden i stort.
Området har behov av bostäder, kompletterande boendeformer för barnfamiljer och yngre. Omgivande gatu- och cykelnät samt Hälleflundregatan är ett viktigt stråk. Hälleflundregatan bedöms dock som en trafikbarriär, främst då för barn. För att öka tillgängligheten och mobiliteten i området finns ett behov av att bygga ut gång- och cykelvägsnätet och stärka kollektivtrafiken.
Det finns behov att utveckla grön- och blåstruktur samt stråk inom planområdet och till närmiljön. Idag finns det brist på grönska och allmänhetens tillgänglighet till kajer och vattnet behöver säkerställas. Stråk till närliggande parker och natur finns som resurs att utveckla samt tillgång till sociotopvärden som vila, mötesplats och grön oas.

Samspel och lek

- Ur barn och ungas perspektiv har det i samband med ny bebyggelse pekats ut ett behov av trygga gårdar med sammanhängande ytor med möjlighet för lek för både mindre och större barn. Stadens gröstrategier pekar på behov av bostadsnära park, ytor med god tillgång till naturlig grönska och även iordningställda lekplatser och rekreationsytor.
Park och grönområden för rekreation och vila finns tillgängliga i närmiljön och i stadsdelen, exempelvis Fiskebäcksbadet, cirka 500 meter från planområdet, som även är ett besöksmål från staden i stort. Utpekade resurser har potential att stärkas och utvecklas (se rubriken sammanhållen stad för tillgänglighet).

Vardagsliv

- Nya bostäder genererar behov och samtidigt skapar underlag för att förbättra utbud av kollektivtrafiken. Mobilitetsåtgärder inom planen måste säkerställa för att minska biltrafiken i detta barnfamiljstata område. En identifierad risk är att områdets läge gör att kollektivtrafiken inte är konkurrenskraftig gentemot bilen. Långt till både skolor och service, riskerar att leda till ett ökat bilresande (stadsdelen har redan högt bilinnehav). Behovet av en förbättrad kollektivtrafik kan ses finnas även till målpunkten Fiskebäcks hamn så som en stor arbetsplats i stadsdelen. Ur barn och ungdomsdialogen har det framkommit att det finns behov av fler övergångsställen och fler bättre underhållna gång- och cykelvägar. Bussarna här går för sällan, Västtrafik måste bli bättre på att hålla tidtabeller. Ungdomar vill främst påverka giltighetstider för busskorten för att ges möjlighet att resa kollektivt kvällar och helger. Enligt lokala utvecklingsprogrammet (LUP) framgår att kyrkan fyller en viktig social funktion och erbjuder mötesplatser för alla åldrar. Stadsdelen har flera kyrkor och pekas som den kyrkotätaste stadsdelen (LUP), ändå pekas behov av mötesplatser särskilt ut för äldre och unga. Inom planområdet finns cirka 25 företag som gör området till en stor arbetsplats på vardagar och helg. Regionalt och statligt utgör hamnen en viktig funktion och är utpekad som riksintresse för yrkesfiske.

Identitet

- Fiskebäcks hamn är en central del av identiteten för kuststräckan och för de närboende. Hamnen, industrin och småbåtslivet utgör alla viktiga värden att bevara för Fiskebäcks identitet. Fiskebäcks historia kring fiske och fiskarfamiljer sträcker sig i flera generationer. Regionalt och statligt utgör hamnen en viktig funktion och är utpekad som riksintresse för yrkesfiske.
- Gestaltning och anpassning till hamnkaraktär pekas ut som viktiga värden att utveckla. Befintliga maritima verksamheter är en stark del av området karaktär. Stora delar av Fiskebäck är präglad av närheten till hav, klippor, och natur. Verksamhet och aktivitet i Fiskebäck kretsar i hög utsträckning kring båtlivet och fisket men saknar idag en utvecklad närservice. De många kyrkor kan också ses som en del av stadsdelens identitet. Kyrkan fyller även en viktig social funktion och erbjuder mötesplatser för alla åldrar. (Enligt lokala utvecklingsprogrammet (LUP)).

Hälsa och säkerhet

Hamnens befintliga verksamheter är källa för risker. Det är otrygga och osäkra miljöer för barn och unga. Säkerheten bör ses över och att förbättringsåtgärder vidtas kring gång- och cykelvägar till skolor och friluftsområden för att stärka rörlighet för barn i trafikmognadsålder.

I barn och ungdomsdialog för Fiskebäck (Påvelund ingår i basområdet) finns en bild av att man trivs och känner sig trygga i stadsdelen. Ungdomar boende i Fiskebäck visar att de är generellt trygga och de angav att de sällan upplever skolvägen som otrygg.

Klimatanpassning för vindutsatt boende i kustnära läge påpekas.

Nya stadsområden

Till och med 2020 tillhörde stadsdelen till Västra Göteborgs Stadsdelsförvaltning, men från och med 2021 gäller ny områdesindelning. Den består av fyra stadsområden som i huvudsak är en sammanslagning av de tidigare stadsdelsnämnderna, med ett undantag i nordost. Från och med 2021 ingår området i stadsdelsnämnden Sydväst; Askim-Frölunda-Högsbo och Västra Göteborg.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet angörs från Hälleflundregatan, vilken kopplar samman planområdet med övriga staden via Stora Fiskebäcksvägen.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Hälleflundregatan finns en gång- och cykelbana. Från Fiskebäcksbadet till strax norr om planområdet är gång- och cykelbanan separerad och lokaliserad på den västra sidan. Från planområdet fortsätter en kombinerad gång- och cykelbanan på gatans östra sida ner till Södra Fiskebäcksvägen där den återigen byter sida. Passagerarna där gång- och cykelbanan byter sida är hastighetssäkrade. Den norra passagen, nordväst om planområdet, är i en diagonal vinkel över körbanan.



Foto från platsen där befintlig passage över Hälleflundregatan för GC-bana syns.

Till Frölunda torg tar det 20 minuter att cykla och till centrala Göteborg tar det cirka 50 minuter.

Cykling till närliggande förskola och skolor sker främst i blandtrafik.



Cykelstråk till närmst belägna skolor.

Kollektivtrafik

Hälleflundregatan trafikeras av två busslinjer, linje 97 (30 minuters trafik mån-fre 05.35-00.05) och linje 197 (30 minuters trafik, mån-fre 06.30-08.30). Hållplatserna Fiskebäcks småbåtshamn och Fiskebäcks hamn är lokaliserade cirka 300 meter från planområdet.

Linje 90 som går mellan Frölunda torg och Järntorget trafikerar Stora Fiskebäcksvägen och Skattegårdsvägen, cirka 700 meter från planområdet. Restiden med buss till Brunnsparken är i snitt cirka 35 minuter, inkl. byte vid Beryllgatan till en snabb buss in till centrum. Restiden till Påvelunds centrum är på cirka 10 minuter och till Frölunda Torg på cirka 20-25 minuter.

I planbeskedets förprovning identifierades kollektivtrafiken som en brist då man ansåg att kollektivtrafikförbindelserna här var mindre goda. Inom de kustnära områdena ska annars ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till god kollektivtrafik.

Biltrafik

Hastigheten på Hälleflundregatan är 50 km/h. Trafikmätningar från 2017 visar att trafikmängden på Hälleflundregatan (mellan Stora Fiskebäcksvägen och Södra Fiskebäcksvägen) är 2800 bilar/vardagsdygn (ÅMVD - årsmedelvardagsdygnstrafik). Andelen tung trafik är 7% (200 fordon). Under maxtimmen (eftermiddag) trafikeras gatan av 300 fordon. Detaljplanens närområde har säsongsvariationer i trafiken då småbåtshamnen och Fiskebäcksbadet genererar mer trafik under sommarmånaderna än övrig tid på året. För sommarmedelvardagsdygn 2021 är dygnstrafiken beräknad till 5300 fordon/dygn på Hälleflundregatan.

Parkering

På fastigheten finns det idag cirka 180 parkeringsplatser vilket täcker dagens behov för verksamheter och båtplatser. Vissa parkeringsplatser hyrs även ut till boende i närliggande område. På fastigheten finns det idag inga fasta platser för cykelparkering.

Planområdet ligger inom parkeringszon D där normalspannet ligger på 0,5-1,0 parkeringsplatser per bostad.

Service

Samhällsservice

Närmaste förskola (Norra Flundregatan 23), ligger cirka 600 m från planområdet och närmaste grundskola, Fiskebäcksskolan F-9, ligger cirka 1,2 km från planområdet. Till Högenskolan, F-3, är avståndet cirka 1,8 km. Närmaste kommunala lekplats finns vid Fiskebäcksbadet, cirka 500 meter från planområdet.

Närmaste vårdcentral finns vid Opaltorget som ligger cirka 4 km bort. I anslutning till planområdet i väster finns ett äldreboende.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Stora Fiskebäcksgatan på cirka 2 km avstånd från planområdet. Stort kommersiellt utbud finns på Frölunda Torg dit avståndet är cirka 4 km med bil, cykel eller buss. Vid Fiskebäcksbadet finns det en lunchrestaurang som är öppen året om.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Avvattning av området sker idag direkt till havet. Göteborgs stad ställer normalt krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 millimeter dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse. Avvattningen ska dessutom göras trög och reningskrav enligt riktlinjer från Miljöförvaltningen ska följas.

Då planområde ligger i anslutning till havet har Kretslopp och Vatten gjort bedömningen att fördröjning av dagvatten från kvartersmark inte behövs om dagvattnet inom det aktuella området även fortsatt leds direkt till havet.

GRANSKNINGSHANDLING

Fördröjningskrav gäller inte heller för allmän plats inom planområdet.

Fastigheten Fiskebäck 8:1 har ingen tillrinning från omkringliggande områden. Det är enbart det regn som faller på fastigheten som behöver hanteras.

Området lutar mot vattnet och ytvavrinning vid regn sker idag i riktning mot recipienten (havet). Det är viktigt att denna huvudriktning bibehålls även efter exploatering.

Föroreningsberäkningarna påvisar att föroreningsbelastningen minskar efter exploatering. För att uppnå Göteborgs riktvärden för utsläpp till recipienten (vilken klassas som mycket känsliga recipienter) ska dagvattnet renas enligt föreslag i dagvatten- och översvämningsutredningen, *Tyréns 2022-04-04*.

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske till Hälleflundregatan. Fastighetsindelning behöver klargöras för att Kretslopp och vatten ska kunna planera för eventuell utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät. En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller generellt. Gemensamhetsanläggningar för avlopp kan accepteras under vissa förutsättningar.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 47 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

El, tele och fiber

El, tele och fiber finns framdraget till fastigheten. Enligt avstämning med Göteborgs energi finns tillräcklig kapacitet i befintligt elledningsnät för att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering ska inom planområdet ske enligt Göteborgs Stads föreskrifter för avfallshantering och "*Gör rum för miljön*". En miljöstation, där farligt avfall kan lämnas, finns belägen söder om bussens vändhallplats på Hälleflundregatan.

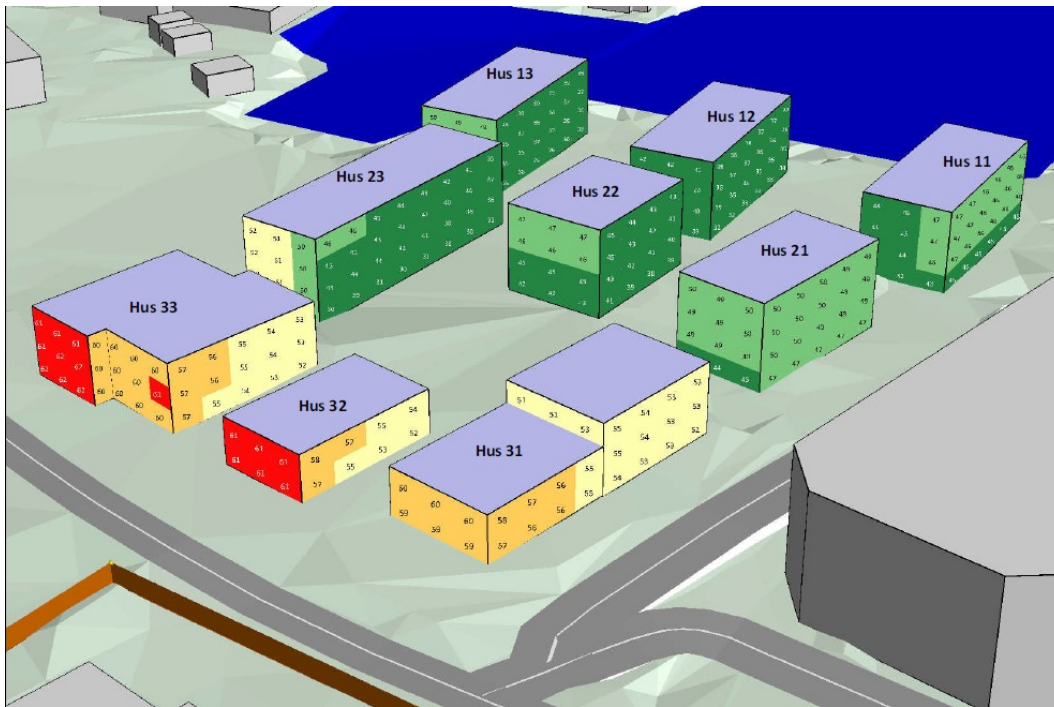
Brandvattenförsörjning

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten ska medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83) 20 l/s. Vattenledningen är enkelmatad och kapacitet behöver kontrolleras. Aktuell brandposten finns i Hälleflundregatan.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a §, *Bullerutredning, Cedås akustik 2022-09-15* och sammanfattas nedan. Beräkningsresultat redovisas utomhus vid fasad (frifältsvärde). Beräkningsresultatet analyseras utifrån *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Enligt beräkningar i framtagna bullerutredning framgår att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids utmed delar av fasaderna längs Hälleflundregatan.



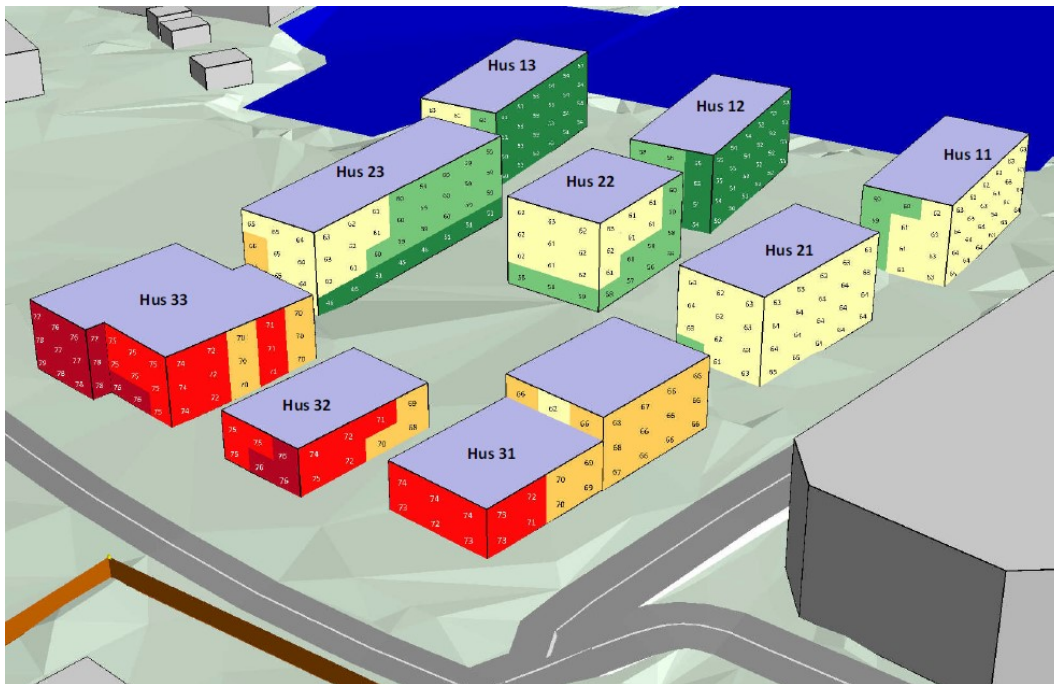
Bild, Buller från vägtrafik vid fasad. Frifältsvärde prognosår 2035, ekvivalent ljudnivå.

I hus 32 behöver planlösningen anpassas för att kunna uppfylla riktvärdena i *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Hus 32 ämnas byggas som ett stadsradhus med genomgående lägenheter från norr till söder. Inga ljudnivåer överstiger 65 dBA ekvivalent nivå. Lägenheter mot Hälleflundregatan behöver vara genomgående för att ge tillgång till bullerdämpad sida (högst 55 dBA) till minst hälften av bostadsrummen. Bilden ovan från bullerutredningen visar dock en volym av hus 32 som är större än vad som tillåts genom plankartans reglering som tagit hänsyn till att tyst sida ska kunna ordnas.

Hus 33 (verksamhetshuset) är tänkt att användas för kontor/handel, därmed krävs inga åtgärder. Möjlighet ges dock till bostäder i detaljplanen. Om byggnaden ska användas för bostadsändamål behöver planlösningen anpassas så att ljudkrav i *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader* uppfylls.

Övriga hus överskrider inte ljudkrav och därmed kan planlösningen väljas fritt.

Vad gäller maxnivåer för trafikbuller är kravet att maxnivån inte får överstiga 70 dBA för balkong eller uteplats. För byggnaderna närmast Hälleflundregatan överskrids detta. Om balkongen ska anordnas vid dessa fasader behöver det även finnas tillgång till en kompletterande gemensam uteplats mellan husen där ljudnivån klarar riktvärdena (högst 70 dBA maxnivå och 50 dBA ekvivalent nivå), vilket det bland annat kommer att finnas inom den större gemensamma gården i mitten av området.



Bild, Buller från vägtrafik vid fasad. Frifältsvärde, prognosår 2035, maximal ljudnivå.



Bild, Buller från vägtrafik vid uteplats. Beräkningshöjd ovan mark: 1,5 meter. Ej frifältsvärde, prognosår 2035. Vänster bild ekvivalent ljudnivå, höger bild maximal ljudnivå.

Buller från Grefabs småbåtshamn sydväst om planområdet har utretts i samband med planläggningen av det närliggande bostadsområdet mellan fastighet Fiskebäck 8:1 och småbåtshamnen. *Bostäder i Fiskebäck, hamn Rapport C, Beräkning av ljudnivåer, vid planerade och befintliga bostäder, orsakade av Grefabs aktiviteter, Ingemansson Akustik, Martin Almgren, dat. 2006-05-16.* Inom planområdet Fiskebäck 8:1 uppgår ljudnivåerna från hamnverksamheten i väster som högst till 45 dBA, således inom Naturvårdsverkets riktlinjer. Efter att denna utredning gjordes har bostäderna enligt planförslaget i väster uppförts. För aktuellt planområde fungera bostäderna därför skärmande mot verksamhetsbullret och den verkliga ljudnivån kan därför antas vara ännu lägre än den som presenteras i rapporten, *Cedås akustik 2022-09-15.*

I utredningen *Inventering/ljudmätning industribuller, Cedås akustik 2020-03-25*, har industribullret från verksamheterna sydost om planområdet studerats samt aggregat från äldreboendet väster om planområdet. Naturvårdsverkets riktlinjer *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller rapport 6538 från april 2015* är vägledande vid planering i områden utsatta för verksamhetsbuller.

Sydost om planområdet finns olika verksamheter, fritidsbåtshamn, hamn för fiskefartyg samt en godsterminal. Mätning av ljudet från avluft/kylmaskiner från äldreboendet i väster visar ett resultat på 5 dBA högre än vad Naturvårdsverkets riktlinjer säger. Detta aggregat behöver således åtgärdas så att ljudnivåerna dämpas/skärmas. Övriga verksamheter sydost om planområdet bedöms samtliga klara naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller.

Ljud från småbåtshamnen inom planområdet kan förekomma såsom när vinden viner i riggar och storfall från båtar. Dessa ljud uppstår mest vid kraftiga vindstyrkor. Generellt vistas folk ytterst sällan på uteplatserna vid denna typ av väderlek. Fasad- och fönsterisoleringen dimensioneras efter ljudförutsättningar både från vägen och från hamnen. Ljud kan uppkomma från master på båtar som vinterförvars på närliggande båtuppställningsplats öster om planområdet (inom Knape Marina). Då båtar inte längre kommer att kunna tas upp inom Fiskebäck 8:1, utan behöva transporteras längre sträckor efter upptagning, innebär det också att båtägare behöver masta av båtarna på grund av längre transportsträckor. Oljud från riggande master från närliggande båtuppställning bedöm efter utbyggda av bostäder inte längre uppstå.

Ett tjugotal yrkesfartyg, huvudsakligen fiskefartyg, med varierande storlek 10-40 meter har Fiskebäck som sin hemmahamn. För att skapa möjlighet för de största fiskefartygen med Fiskebäck som hemmahamn att komma till kaj, utreder Göteborgs stad för närvarande möjligheten till utbyggnad av kajer och farled vid Fiskebäcks hamn. Fastighetsnämnden har ansökt om planbesked och detaljplan för att muddra fiskehamnen så att större båtar kan lägga till i Fiskebäck. Planen är också att bygga ut så att fiskebåtarna kan landa sin fångst i Fiskebäck i stället för att åka till Danmark. Stadsledningskontoret har på förfrågan av stadsbyggnadskontoret i samband med förprövning av detaljplan för Fiskebäck 8:1, meddelat att pågående planer på att ge större fartyg möjlighet att gå in till Fiskebäcks hamn inte innebär några miljöstörningar för den befintliga eller föreslagna bostadsbebyggelsen. Stadsledningskontorets bedömning är att bullerpåverkan på bostäderna i Fiskebäck från dessa större fartyg är försumbar. Som underlag till prövning av planbeskedet för utbyggnad av hamnen har Fastighetskontoret tagit fram en utredning angående eventuella störningar föranlett av utveckling av fiskehamnen cirka 300 meter sydost om aktuellt planområde. *Fiskebäcks hamn tillägg till muddringsutredningen, WSP 2020-11-12*. Aktuellt planområde finns med i denna utredning som en faktor att ta hänsyn till. Den befintliga fiskehamnen ligger cirka 200–300 meter från planområdet och trafikerar i nuläget av ungefär 6 mindre fartyg (30-40 meter långa) per dag vilka ger upphov till ekvivalenta ljudnivåer på 33-36 dB(A) inom aktuellt planområde. Denna beräkning tog hänsyn till både båtarnas motorer och ljud från lastning/lossning. Den källdata som nyttjats för beräkningen är en båt på mellan 20-40 meter med motor på 60hk, 4-takts med en ljudeffektnivå på 91 dBA, inklusive lastning och lossning. För de större båtarna användes samma källdata men här valdes då det

högsta värdet inom spannet av 33-36 dBA, men dessa större fiskebåtar ankommer så pass sällan att den momentana störningen från dessa kan anses som acceptabel. Även ifall dessa båtar skulle anlända nattetid (kl. 22-06) så skulle dess motorljud samt lastning och lossning ändå inte överskrida de hårdare riktvärden som satts upp för störningar under natten som ska ligga på maximalt 40 dBA ekvivalent nivå. Ljudnivåerna från båtarna är därav försumbara i jämförelse med vägtrafiken enligt akustikkonsulten för utredningen. Eventuella nya kajer vid Dansholmen planeras att trafikeras av en större fiskebåt (40–70 meter lång) i månaden. Denna har en maxkapacitet på 500 ton fisk vilket skulle kräva 20 lastbilar för bortförslaget vid full last. Fiskebåten skulle ge upphov till en ekvivalent ljudnivå på 36 dB(A) inom planområde. Lastbilarna bör rimligtvis ta Stora Fiskebäcksvägen österut och kommer därmed som närmast 450 meter från planområdet, vilket skulle ge upphov till ekvivalenta ljudnivåer på 28 dB(A) och maximala ljudnivåer på 49 dB(A) inom planområdet. Lastbilstrafiken klassas som trafikbuller.

Enligt utredningen bedöms eventuell planerad utökning av fiskhamnen ha minimal påverkan på bullersituationen inom aktuellt planområde och beräknade framtida nivåer bedöms klara gällande vägledande riktvärden.

Det fanns inga ärenden kopplade till buller hos Miljöförvaltningen gällande verksamheterna i Fiskebäcks hamn och förutom Fiskebäck 756:358 drivmedelscistern (läs under *Eventuellt andra störningar från verksamheter*). Det finns inga andra aktiva miljötillstånd i nuläget vilket tyder på att det inte finns några miljöstörande verksamheter i närheten av Fiskebäck 8:1. Det finns inga ärenden gällande buller i området.

Luftkvalitet

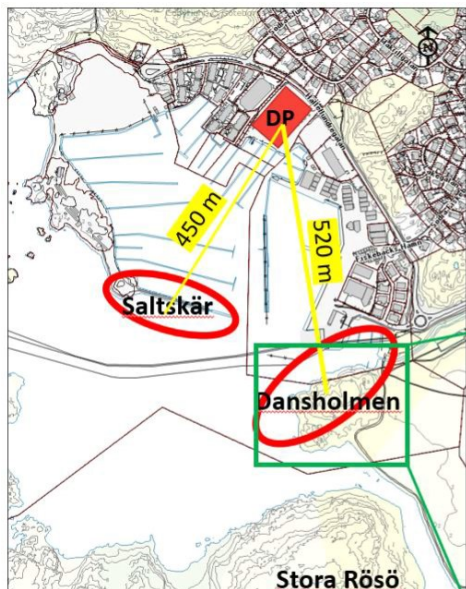
Enligt Miljöförvaltningens beräkningar från år 2015 över luftkvaliteten i Göteborg och aktuellt område kan konstateras att luftkvaliteten inom och i anslutning till aktuellt område inte riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid.

Lukt

Eventuella luktstörningar från fiskehamnen bedöms inte vara ett problem idag då planområdet inte ligger inom den förhärskande vindriktning (västlig eller sydvästlig) samt genom tillräckligt skyddsavstånd från luktkälla.

I samband med planbesked för utbyggnad av Fiskhamnen har eventuella luktstörningar från hamnen som kan påverka boende inom befintligt område samt kommande planområde (detta planförslag) utretts, *Fiskebäcks hamn tillägg till mudringsutredningen, WSP 2020-11-12*. I anslutning till södra fiskehamnsdelen finns anknytande industriverksamheter för bland annat fiskebåtarna. Fiskeriverksamheten är idag främst inriktad på underhåll och service av fartyg samt lossning av mindre mängder av fisk, 82 ton/år. Fiske bedrivs främst mot fångst av sill, skarpsill och makrill. Dessa kan därmed tidvis ge upphov till luktstörningar. Den enda identifierade luktkällan har enligt utredningen bedömts uppkomma från trålar, särskild nyinkomna trålar med fiskrens. Det händer cirka 1 gång per vecka och ett par timmar varje gång. Vid ett avstånd av cirka 150 meter från källområdet, kunde inte boende känna någon lukt. Det betyder att spridning av lukt från trålarna är begränsat till källområdet. Aktuellt planområde ligger cirka 300 meter från källområdet.

Det föreslagna området för ny kaj ligger på utsidan av vågbrytaren vid fritidshamnens södra del (se figur nedan). Avståndet mellan detaljplaneområdet och de planerade kajerna Saltskär och Dansholmen är cirka 450 meter respektive 520 meter. Boende i de närmaste befintliga bostäderna, cirka 250 meter från Dansholmen och 400 meter från Saltskär samt inom aktuellt planområde, bedöms enligt utredningen inte uppleva störande lukt från planerad hamn tack vare tillräckligt skyddsavstånd.



Bild, Avstånd mellan planområdet och planerad verksamhet vid Saltskär och Dansholmen.

Eventuella andra störningar från verksamheter

Fiskebäcks Fiskehamn idag ett hamnanknutet industriområde där ett femtiotal företag huserar med en omsättning varierande mellan 0 och 700 Mkr. Företagen har i de flesta fall en verksamhet kopplad till fisket eller till marin verksamhet. Utöver företagens verksamhet och byggnader finns sjöbodar som ägs och används av privatpersoner. I hamnen finns en hamnförening som tillhandahåller ett antal hundra fritidsbåtsplatser. VGR sjöambulanstransporter för Södra Skärgården angör Fiskebäck för vidare transport till sjukhus. I anslutning till hamnen södra del är Trafikkontorets frakterminal för södra skärgården belägen. Inom Fiskebäck 756:358 (Fiskebäcks Fiskehamn), som är en anmälningspliktig C-verksamhet finns en drivmedelscistern för tankning av truckar. Cisternen ligger på ett avstånd av drygt 150 meter från planområdesgränsen. Enligt Boverkets skrift *Bättre plats för arbete* rekommenderas normalt ett skyddsavstånd på 100 meter mellan en bensinstation och bostäder om inte skyddsåtgärder vidtas. Bedömningen är därför att drivmedelscisternen ligger på ett betryggande avstånd från aktuellt planområde.

Översvämningsrisk

Den dimensionerande havsnivån som området skall planeras utifrån enligt kommunens TTÖP (*Tematiskt tillägg för översvämningsrisker. Göteborgs Stad, 2019-04-25*) är +2,0 m och planeringsnivån +2,5 (RH2000). Fastigheten ligger i kustområdet men är inte utsatt för några våg- eller vindeffekter till följd av sitt skyddade läge. I samband med arbetet med ny översiktsplan för kommunen har förslag till planeringsnivåer för kustzonen tagit

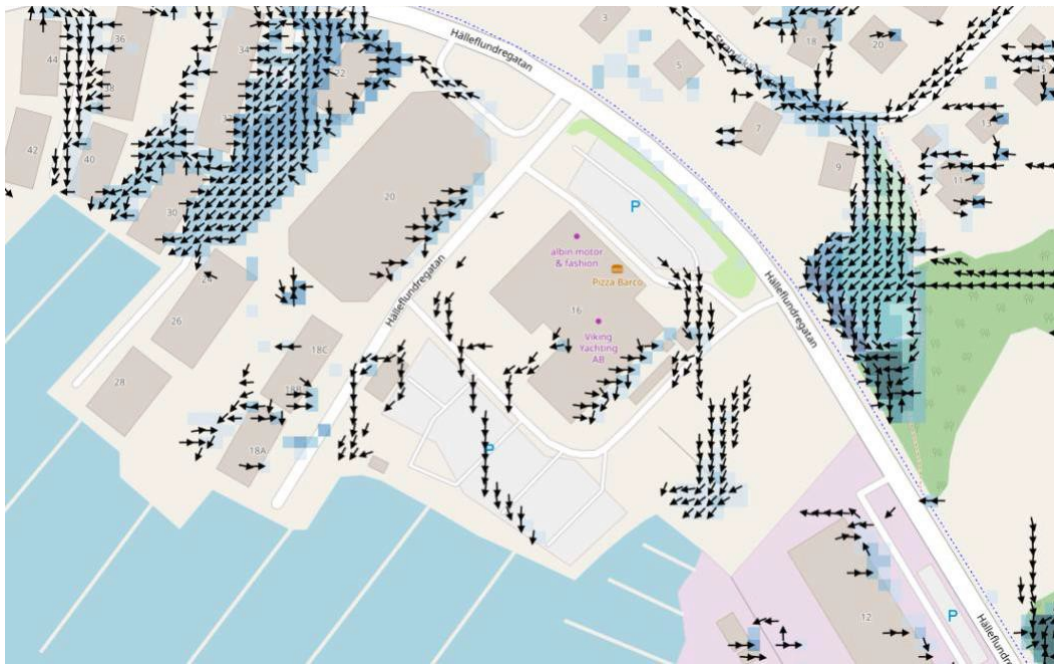
fram, vilka föreslår att tillkommande bebyggelse inom kustzonen ska planeras utifrån en dimensionerande händelse år 2100 med 200 års återkomsttid. Scenariot RCP 8,5 anger då att vattenståndet i havet är ca +2,4 m (RH2000). Därtill ska säkerhetsmarginal läggas till. Planeringsnivån för detta område, vilket klassas som "sammanhållen bebyggelse" föreslås till +2.9 (RH2000).

Större delen av området ligger idag högre än planeringsnivån +2,5 samt +2.9 (enligt förslag till ny översiktsplan). Området närmast kajkanten ligger idag lägre och dessa låga delar kan riskera att översvämmas vid framtida höga vattennivåer.

Enligt preliminärt förslag till höjdmätning av området hamnar färdigt golvnivå för huvudbyggnad som lägst på +3,0 meter. Marknivån vid entréer och bostadsgårdar som lägst +2,95 meter. Strandpromenaden planeras till en nivå på cirka +2 meter och långbryggan till en nivå på +1,6 meter.

Vad gäller framkomlighet på högprioriterade vägnät, stråk och för utrymningsvägar (framkomlighet till byggnaders entréer) gäller max 0,2 meter översvämning för att skapa förutsättningar för framkomlighet. Föreslagen höjdsättning av planförslaget säkerställer detta med god marginal. Enligt Göteborgs stads skyfallskartering kan problem med framkomligheten på Stora Fiskebäcksvägen uppstå vid skyfall/ översvämning då vattendjupen kan överstiga 50 cm till följd av ett 100-års regn, detta är ett befintligt problem för hela närområdet. Alternativa körvägar för räddningstjänsten har studerats och det finns två alternativ, Norra/Södra Flundregatan och Södra Fiskebäcksvägen. Båda vägarna har idag hinder i form av en bom som inte klarar räddningstjänstens krav på körvägsbredd, respektive ett vägräcke vilken syftar till att förhindra genomfartstrafik. För båda vägarna finns möjlighet att göra justeringar som främjar räddningstjänstens framkomlighet.

Enligt framtagna dagvatten- och översvänningsutredning, *Tyréns 2022-04-04*, är planområdet inte speciellt utsatt vid skyfall. Större rinnvägar från omkringliggande områden och avrinningsområdet uppströms ligger utanför fastigheten. Därmed behöver fastigheten vid skyfall enbart hantera det vatten som faller direkt på området. Bilden från avrinningsanalysen styrks av skyfallskarteringen för området (figur nedan) som visar på ytlig avrinning och maximalt vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid. Det finns en lågpunkt intill byggnadens östra sida där vatten kan ansamlas idag. I övrigt rinner vattnet på sluttande mark ner mot recipienten. I denna hantering är det viktigt att omkringliggande fastigheter inte påverkas negativt av den utformning som görs inom planområdet.



Utdrag ur skyfallsmodellering med vattendjup och flödespilar, Vatten i staden (2019-12-05). Göteborgs Stad.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienten är klassad enligt miljökvalitetsnormer. Havet i Fiskebäcksområdet, Asperöfjorden, har problem med kemikalier som anges i VISS (Vatteninformationssystem i Sverige, 2019). År 2017 uppnådde havet ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttlig. Målet är att uppnå god kemisk status 2027 med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar och tributyltenn. Förekomsten är klassad som ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. Det finns två skyddade områden klassade som badvattenområden i Asperöfjorden: Saltholmens Kallbadhus och Fiskebäcksbadet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

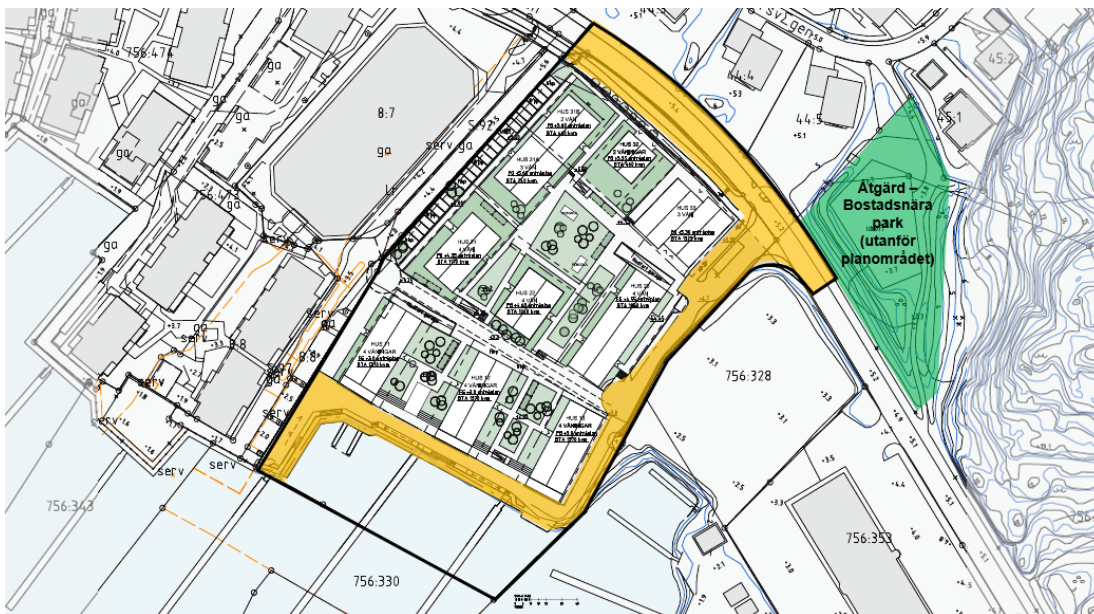
Detaljplanen medger uppförande av cirka 110 bostäder i form av flerbostadshus samt verksamheter inom användningsområden för kontor (**K**), handel (**H**) och centrumändamål (**C**).

Längs strandlinjen säkerställs ett allmänt tillgängligt promenad- och rekreationsstråk som ansluter via den östra lokalgatan till Hälleflundregatan i norr samt till befintligt promenadstråk längs vattnet väster om området. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planområdet omfattar del av den befintliga småbåtshamnen inom fastighet Fiskebäck 8:1 i anslutning till området. Denna del av småbåtshamnen föreslås ändras från nu gällande reglering enligt stadsplan från 1967 vilken medger industri (**Jb**) till att istället reglera

efter befintlig användning, det vill säga öppet vattenområde inom vilket flytbryggor tillåts (W1).

Hälleflundreplan åtgärdas och rustas upp för att tillgodose behovet av bostadsnära park.



Planillustration Arkitektbyråns design med tillägg av informativa färgfält. Illustrationen som visar på en möjlig utveckling av planområdet för kvartersmark respektive allmän plats (gult) och åtgärd för en bostadsnära park utanför planområdet (grönt).

Gestaltungsprinciper livsmiljöer vid Hälleflundregatan och Fiskebäckshamn

Gestaltungsprinciperna i detaljplanen avser att beskriva de utgångspunkter och värden som givit form till planstrukturen (stadsformen) och dess gestaltning av bebyggelsen, stråken och grönstrukturen. Principerna ska ge stöd för tolkningen av detaljplanen och skapa ram för det fortsatta gestaltungs- och fördjupningsarbete som avser kvartersmark och allmänplats, och inte minst hjälpa att belysa gränssnittet mellan dem två. Konkretisering och fördjupningar i de kommande arbeten avser utformning av allmän plats som kommunen har rådighet över.

Gestaltningen av livsmiljöerna vid Hälleflundregatan och Fiskebäckshamn tar till vara på det havsnära läget genom att bebyggelsen orienteras med kortsida mot vattnet vilket på så vis tillskapar flera siktlinjer genom området. Detta framhäver närheten till havet. Bebyggelseorienteringen syftar även till att lyfta in kulturhistorisk bebyggelsestruktur och den utpräglade hamnidentiteten och utgör grunden i den föreslagna strukturen. Terrängen tydliggör lutningen mot havet i söder och förstärker vyerna. Närområdets bebyggelse och natur utgör riktmärken för skala och struktur med villaområdets småskalighet i norr, i väst flerbostadskvarteren, den industriella skalan i sydost mot hamnen samt en närvaro av naturområden med mindre berghällar (granit).

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciperna ska ge stöd åt utformningen av en ändamålsenlig och flexibel kvarterstruktur, integrerad i sin närmiljö. Hälleflundregatan är områdets huvudstråk och

länk mot de allmänna stråk som kopplar an till både strandpromenaden i söder och parken Hälleflundreplan i norr. Den nya bebyggelsen ska i sin gestaltning och i balans med närområdet stärka områdets stadsmässiga kvalitéer. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till att utveckla Hälleflundregatan som ett sammanlänkande stadsrum och som entré till området ihop med de nya allmänna stråk och mötesplatserna.



*3D-illustration som redovisar en möjlig bebyggelse inom planområdet, sett från söder.
(Arkitektbyråns design)*

Stadsstruktur och stråk

- Planens struktur sammanlänkas genom några sammanbindande stråk och siktlinjer. Kvarteret utformas med nord-sydligt ställda lamellhus, en delvis uppbruten struktur av genomgående stråk, en lätt terrasseringen mot söder som delar upp kvarteret på ett naturligt sätt. Öppningarna i strukturen ska ge siktlinjer från Hälleflundregatan och norröver genom bostadsgårdarna för att på så sätt tillskapa visuella kopplingar till vattnet. I planområdets mitt samlas den kvartersgemensamma gårdsstrukturen vilken kopplar an den avlånga strukturen ända ner mot strandpromenadens allmänna yta. Byggnadsvolymernas placering med gavlar riktade i nord-sydlig riktning utgör ett viktigt arkitektoniskt uttryck för samspel mellan stråken och gaturummet, i söder med strandpromenaden och havet, i norr i mötet med Hälleflundregatan och villabebyggelsen samt för de lokala gatorna utmed planområdets östra och västra sida.
- Stråken som ligger både inom allmän plats och på kvartersmark behöver ha en genomarbetad form för mötet mellan det offentliga och det privata. På samtliga stråk finns flöden av människor och fordon men på strandpromenaden tillåts endast skötselfordon. Små lätta el-truckar har möjlighet att använda endast den sydöstra delen för att nå bryggan på denna sida. Den allmänna platsen består av

huvudgata (Hällefloodregatan), gångfartsgata och en allmänt tillgänglig strandpromenad. Utmed planområdets västra sida ligger en lokalgata med parkeringsplatser och inom bebyggelsekvarteret finns en mindre gata som ämnar att binda samman kvarteret i väst-östlig riktning.

- Gestaltningen av den allmänna platsen har en viktig roll för att integrera kvarteret med omgivande områden och för tillskapandet av nya mötesplatser. Utformningen av kvartersmarken och mötet med den allmänna platsen bör ge uttryck för tydliga samspel i material och med de byggnadselement som behövs för gatans funktionalitet. Detta för att bringa fram planstrukturens helhetsverkan och på så vis stärka gestaltningens kvalitet.
- Utformningen ska beakta byggnader såväl som omkringliggande miljöer, och samspelet dem emellan. Mötet mellan kvartersmark och allmän plats är särskilt viktigt, där allmänheten tydligt ska kunna utläsa att de allmänna platserna är till för dem. Då den östra lokalgatan och strandpromenaden avser att fungera som ett rekreativt stråk behöver detta gestaltas med fokus på vistelsekvaliteter, så att allmänheten känner sig välkommen och vill uppehålla sig utmed stråket. Strandpromenaden och den östra lokalgatan ska ha en enhetlig gestaltning och tydligt knyta samman med det befintliga hamnstråket väst om planområdet, såväl som Hällefloodregatan och parken Hällefloodreplan norr om planområdet.
- Hällefloodregatan som utgör huvudstråket i området mot norr och strandpromenaden i söder bidrar till att stärka det offentliga rummet som plats för vardagsmöten.
- Mot huvudgatan ska utformning av gavlar utgöra tydliga bakgrund och stöd som byggnadselement i samspel med gaturummet och i möte med omgivande bebyggelse.
- Både strandpromenaden och den östra lokalgatan behöver ha inslag av vegetation på utvalda platser för att bidra med vistelsekvaliteter till stråket och skapa möjligheter för fler ekosystemtjänster.
- Sittplatser bör erbjudas i olika lägen utmed strandpromenaden och den östra lokalgatan (gångfartsområdet) för att erbjuda allmänheten flera olika möjligheter för vila och möten. Sittplatserna ska i möjligaste mån vara tillgängliga och placerade med hänsyn till utsikt och mikroklimat.
- Den östra lokalgatan utgörs av gångfartsområdet och skötselfordon kan köra in på strandpromenaden. Utformningen av stråket ska fokusera på den mänskliga skalan och olika funktionsvariationer genom kvalitativa markgolvsmaterial. Det följer med vidare till gångfartsområdet utmed den östra lokalgatan. Här ska gaturummet gestaltas med ett sammanhängande golv och möbleras på ett sätt att gatan tydligt uppfattas som gemensamt rum där gående och cyklister prioriteras.
- Utformning av den allmänna platsen inom planområdet har behandlats översiktligt i två utredningar: *Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad*, Adwice 2022-03-31 respektive *PM Trafik- och utformningsförslag (2022-04-14 Tyréns)* Dokumentens gestaltningskoncept och

förslag kommer att behöva fördjupas och utvecklas något inför antagande och även i kommande arbete efter antagande/laga kraft. De aktuella underlagen har utrett vissa tekniska förutsättningar och bidrar med information kring bland annat framkomlighet för fordon och grundläggning som är viktiga att beakta i den fortsatta gestaltningsprocessen. Däremot behöver strandpromenaden och den östra lokalgatans gestaltning utredas närmare som en helhet med fokus på vistelsekvaliteter samt hur stråket möter och samspelar med omkringliggande ytor på kvartersmark såväl som allmän plats.

Bebyggelse

- Skala och höjder ska anpassas till omgivande bebyggelse med lägre höjder mot Hälleflundregatan för bostadshusen. Variationen i höjder (byggnadshöjd och nockhöjd) ämnar också skapa ett varierat intryck. Flexibilitet i fotavtryck för byggnaderna gör möjligt en vis flexibilitet vad gäller placering utan att för den skull förlora riktning på bebyggelsen som ämnas placeras som smäckra lameller med brutna tak. Ytorna som skapas i mötet mellan byggnaderna (fasader/gavlar) och de allmänna platserna bör med fördel gestaltas med *öppenhet* och tillföra tydliga entrépunkter mot gatan.
- Verksamhetshuset vetter mot huvudgatan och utgör en markör mot öster. Planstrukturen tar vara på kontrasterna i möte med Fiskebäckshamns skala i öster. Verksamhetshuset, likt övriga hus, utformas med sadeltak för att få till enhetligheten i kvarterets byggnadskaraktär. Byggnadsvolymer, fasad och uttryck ska samspela med Hälleflundregatan och bidra till att stärka gaturummet som plats för vardagsmöten, bland annat genom att tillföra tydliga entrépunkter mot gatan. Byggandens karaktär och fasaduttryck innehar arbetsplatser som ger möjlighet att skapa utåtriktade (offentliga) funktioner mot gatan.

Grön- och blåstruktur

Grön- och blåstruktur utgör viktiga delar av planstrukturen vars utformningen ger stöd för den biologiska mångfalden och det lokala klimatet. Utformning av dessa allmänna ytor bör likt övriga delar av planstrukturen bidra till kvarterets enhetlighet. Gestaltningen av grönytor och stråk bör vägledas av värden och egenskaper som utgår från grönytefaktorer och ekosystemtjänster. Växtmaterial bör väljas nogsamt utifrån stråken och platsernas läge för att uppnå robusta och skötleffektiva planteringar, specifikt för blåstrukturen med dess kustnära klimat.

Ljussättning

- En god ljussättning ska stärka Göteborgs olika karaktärer och skapa en levande och trygg stadsmiljö. Göteborgs stads policyn för belysning och ljussättning, *Stadens Ljus* pekar ut nio kategorier för att representera olika delar av stadsmiljön. Av dem nio kategorierna identifieras följande att ingå i den fortsatta fördjupningen av gestaltningen av de offentliga miljöerna.; *mötesplats och torg, landmärke och bro, gata och stadsrum, gång och cykel, park och lekplats*. Ljussättningen ska bidra till att tydliggöra stadsrummets form (rumsliga kvalitet) och funktion, tillgänglighet, upplevelse av trygghet, synliggöra samtliga

trafikanter och skapa långsiktigt hållbara lösningar. Bebyggelsens och vegetationens karaktär, visuell ledning, entréer och den mänskliga skalan ska förstärkas. För grönområden ska hänsyn tas till de biologiska miljöerna. Som exempel på utformning av ljuset beskrivs strandpromenaden och den östra lokalgatan, här ska hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse och bidra till en god orienterbarhet, belysningen längs med strandpromenaden bör placeras med låga ljuspunkter så att ljusbilden inte stör vyn ut mot havet.

Bebyggelse



*3D-illustration som redovisar en möjlig bebyggelse inom planområdet, sett från nordost.
(Arkitektbyrån design)*



*3D-illustration som redovisar en möjlig bebyggelse inom planområdet, sett från söder.
(Arkitektbyrån design)*

Bebyggelsestrukturen öppnar upp sig mot vattnet och mellan de nord-sydligt ställda lamellhusen skapas en visuell koppling till vattnet. Husen föreslås utformas med sadeltak för att bryta vinden, skapa sikt mot vattnet och för att anpassa formspråket till omgivande verksamheter och villabebyggelse samt till kustområdenas historiska bebyggelse. Strukturen mot Hälleflundregatan är uppbruten med en variation i skala och höjd, där en nedtrappning i höjddled sker mot gatan. Släpp mellan byggnaderna skapar siktlinjer från gatan och bakomliggande bebyggelse in i området och ner mot vattnet.

Husvolymerna kan placeras så att alla bostäder mer eller mindre kan få utblickar mot vattnet både från bostadsrummen och från balkongerna. Bostadsbebyggelsen är tänkt att erbjuda varierande lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Enligt framtagna illustrationsplan är intentionen med förslag att förutom ett fristående kontors-/butikshus närmast Hälleflundregatan, uppföra flerbostadshus inom resterande byggrätter i området. Detaljplanen möjliggör dock en flexibel användning genom att förutom bostäder även tillåta kontorsverksamhet inom en av byggrätterna närmast lokalgatan, samt för en viss del centrumverksamhet i gatuplan inom byggnaderna närmast vattnet. Möjlighet ges således att till exempel uppföra mindre restaurang eller caféverksamhet närmast vattnet.



3D-illustration som redovisar en möjlig bebyggelse inom planområdet, sett från norr med utblickar ner mot vattnet från Hälleflundregatan. (Arkitektbyråns design)

Utformningen av bostadshusen säkerställs genom en reglerad maximal tillåten byggnadshöjd på mellan +12,0 till +19,5 meter ovan angivet nollplan, en maximal tillåten nockhöjd på mellan + 16,0 – 21,5 meter ovan angivet nollplan samt en tillåten takvinkel på mellan 25-45 grader. Detta medger en uppbyggnad av mellan två och fyra våningar med sadeltak. I det nordöstra hörnet av planområdet mot Hälleflundregatan ges möjlighet för ett kontors-/butikshus i tre våningar till en maximal nockhöjd av +21,0 meter ovan angivet nollplan samt med sadeltak.



*3D-illustration som redovisar en möjlig bebyggelse inom planområdet, sett från nordväst.
(Arkitektbyråns design)*

Tomtens lutning och planerade trappning ner mot vattnet möjliggör uppdelningar av kvarteret i form av diagonala stråk genom bostadsgårdarna. Nivåskillnaderna tas upp med ramper och trappor internt i kvarteret och når fram till vattenbrynet.

Bostadsgårdar säkras mellan husen för gemensam rekreation och lek inom kvarteret. En större gård mitt i planområdet ska fungera som ett samlande nav för boende inom planområdet. Parkering planeras i garage under byggnaderna och bostadsgårdarna. Garagen ska förses med planterbart bjälklag upp mot bostadsgård för att möjliggöra för grönskande gårdar. Gårdarna ges också en begränsning i andel hårdgjord yta till max 50%. Komplementbyggnader i form av exempelvis växthus, pergolas eller likande medges på gårdsytorna. Utöver garagens parkeringsplatser ges även möjlighet för besöksparkeringar längs områdets kvartersgator. Denna markparkering är tänkt att samnyttjas med bättagare som har båtplats inom småbåtshamnen.

Solljus och dagsljus

Planförslaget bedöms ge den rymlighet som behövs för att få till bra solljusförhållanden på gårdar och allmänna stråk över lag.

Bedömningen görs från rekommendationer från Boverket skrift "Solklart, Boverket" (1991) om goda solljusförhållanden. De pekar på att bostadsgårdar ska ha en del av gårdsytan exponerad för solljus under minst fem timmar per dag mellan kl. 9:00 och 17:00 på vårdagjämningen. Rekommendationerna ställer krav på både hälsa och trevnad. Idag finns inga krav på antal timmar med solljus enligt PBL. Krav på solljus finns dock i BBR avsnitt 6:323 Solljus, som nämner att något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till direkt solljus.

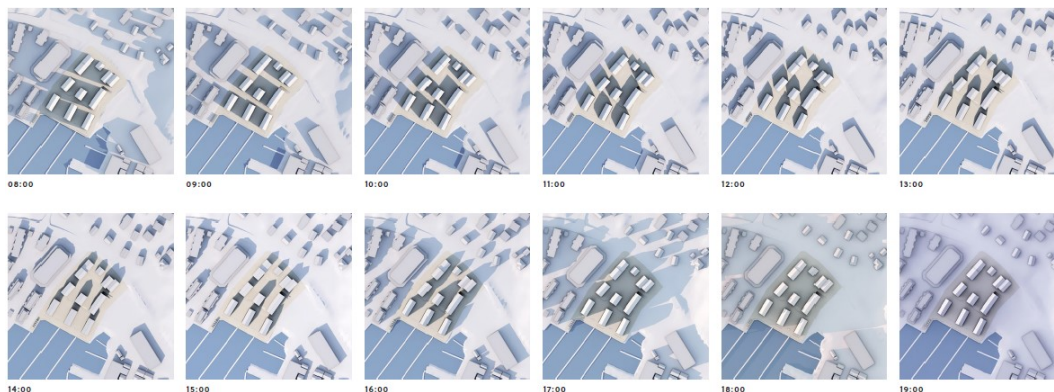


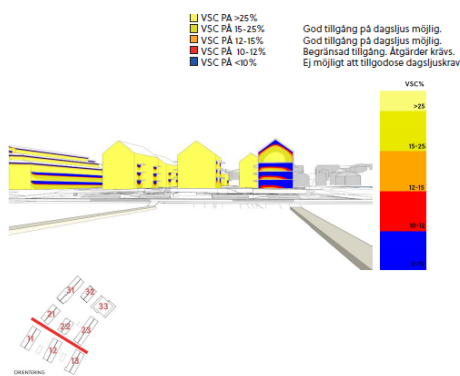
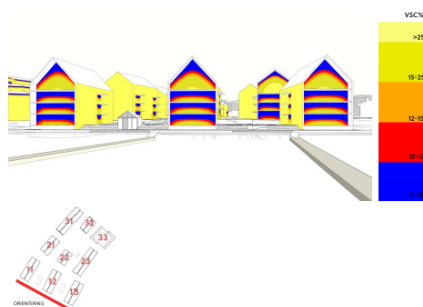
Bild från solljusstudie, vårdagsjämning kl. 8-19 (vid 17 har solen gått ner). (Arkitektbyrå design, 2022-09-13).

Bindande krav för dagsljushantering finns i BBR avsnitt 6:322 om dagsljus. Grundkravet är att en procent av dagsljuset når in bostaden i alla vistelserum, enkelt beräknat går det att uppnå genom att hålla sig inom 0-45 graders avskärningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads nedersta fönster. Göteborgs stads riktlinjer för dagsljus säger att VSC (Vertical Sky Component) under 15% inte bör tillåtas utanför mellanstaden. Framtagen dagsljusstudie, *Simulering av dagsljusfaktor*, Arkitektbyrå design 2022-09-13, visar att byggnadsvolymer enligt föreslagen placering till största delen hamnar i intervallet VSC >25%. Endast mindre delar av fasaderna hamnar i VSC 15-25%, vilket innebär att möjlighet till exempelvis balkonger i dessa lägen kan behövas ses över. Under vissa illustrerade balkonger understiger VSC 15%. I bygglovskedet behöver därför lägenhetslayout, form och placering av balkonger samt fönsterstorlekar detaljstuderas för att säkerställa att kraven på dagsljus klaras i alla delar. Planområdet ligger inte inom område utpekad i stadens utbyggnadsplanering, därför finns det inga generella skäl till avvikelse från riktlinjerna för dagsljus.

Planförslaget medger även en viss flexibilitet i placeringen av byggnadskropparna vilket gör att husens förhållanden till varandra kan justeras.

Vertical Sky Component

KAPPEGLAREN



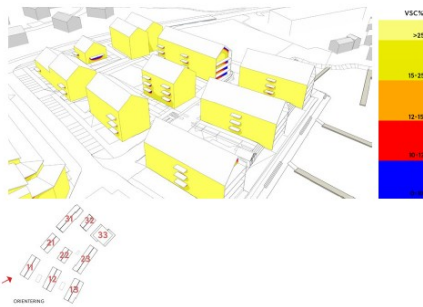


Bild från dagljusstudie som visar Vertical Sky Component, vilket är måttet i procent på hur stor del av himlen som påverkar en vertikal yta – i det här fallet byggnadernas fasader. (Arkitektbyrå design, 2022-09-13)

Vertical Sky Component

KAPPEGLAREN

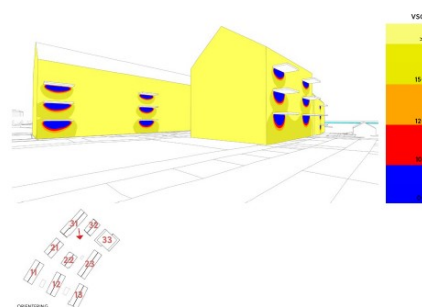
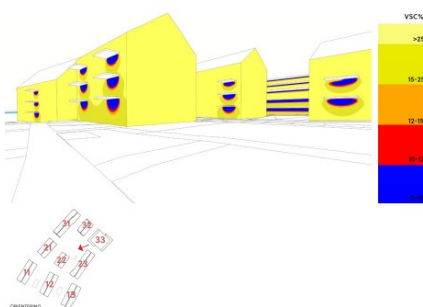
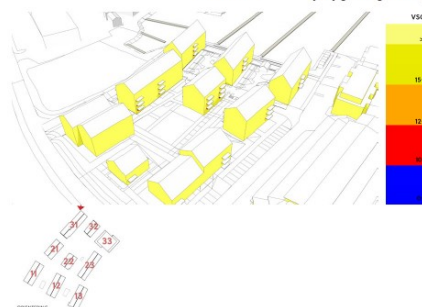
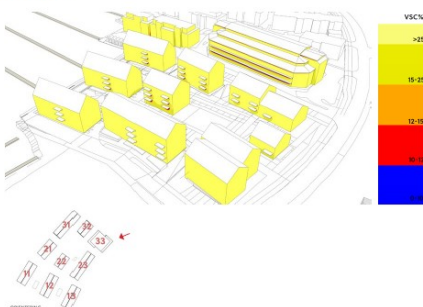


Bild från dagljusstudie som visar Vertical Sky Component, vilket är måttet i procent på hur stor del av himlen som påverkar en vertikal yta – i det här fallet byggnadernas fasader. (Arkitektbyrå design, 2022-09-13)

Gator och stråk

Hälleflundregatan utgör huvudstråket i området. Det nya kvarteret (planområdet) integreras med den omgivande miljön genom befintliga och nya lokalgator. Syftet med gatornas utformning är att de ska upplevas trygga och inbjudande att vistas på. För att aktivera gaturummet finns en bestämmelse som reglerar att husens entréer är vända mot gatorna runt om kvarteret.

Planförslaget säkerställer en körbar förbindelse genom området i öst-västlig riktning genom en prickmarksrand med en angivelse om att en körbar förbindelse med minsta fria bredd 3,5 meter ska anordnas här. Stråket delar upp kvarteret i ett nordligt och ett sydligt område och föreslås utformas som ett gångfartsområde så att hastigheterna hålls nere då stråket i första hand är ämnat för gående. Dock ska förbindelsen även möjliggöra för

större fordon så som sopbil och leveransfordon att köra runt kvarteret, då det vid den östra lokalgatan endast finns vändplan för personbil.

Släpp mellan byggnaderna möjliggör förutom siktlinjer även en passage genom området.

Området närmast vattnet iordningställs som en strandpromenad med beteckningen **GÅNG** i plankartan vilket på så sätt begränsar framkomligheten för motorfordon till förmån för gående. Den kopplas samman med den befintliga strandpromenaden väster om området. På så sätt möjliggörs ett längre sammanhängande promenadstråk längs vattnet för boende, verksamma och besökare i Fiskebäck. Området saknar till stor del gröna reaktionsytor vilket gör strandpromenaden betydelsefull för att människor skall kunna ta del av de positiva kvalitéerna vattnet har. Här kan boende och besökare promenera, vila, samlas och ta del av havet. Nivåskillnaderna i terräng ger en naturlig uppdelning mellan denna allmänna gångbana, och de mer privata bostadsgårdarna. För att än mer betona en distans mellan det allmänna promenadsträket och den närliggande bebyggelsen så bör en materialförändring tillföras mellan gångbana och fasad.

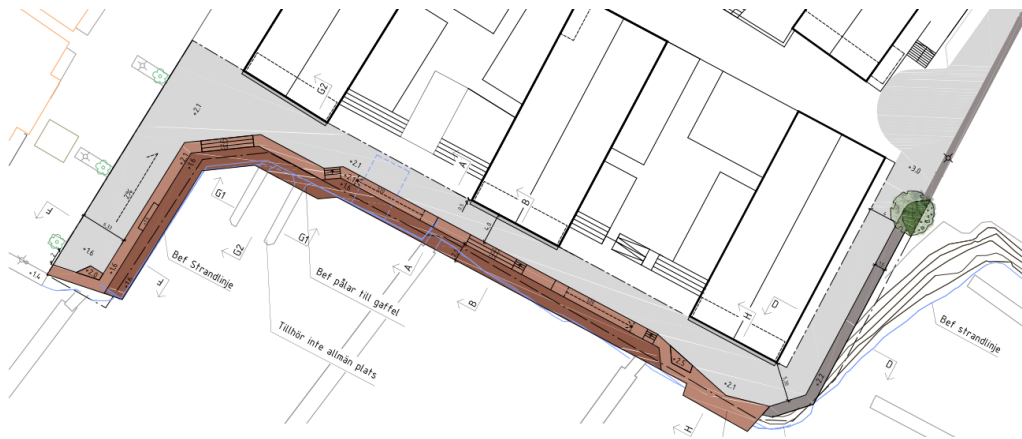


Illustration. Allmänt tillgänglig strandpromenad. Strandpromenaden föreslås att delas upp i tre zoner, ett promenadstråk, en möblerbar zon samt en nedsänkt yta. (Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad, Advice 2022-03-31).

Bevarande, rivning

Nuvarande verksamhetsbyggnad rivs och ersätts av bostadshus samt minst en ny verksamhetsbyggnad. Dagens båtuppställningsplatser samt sjösättningsplats inom området försvinner. Båtbryggorna som ansluter till strandpromenaden kommer även fortsättningsvis att finnas kvar.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

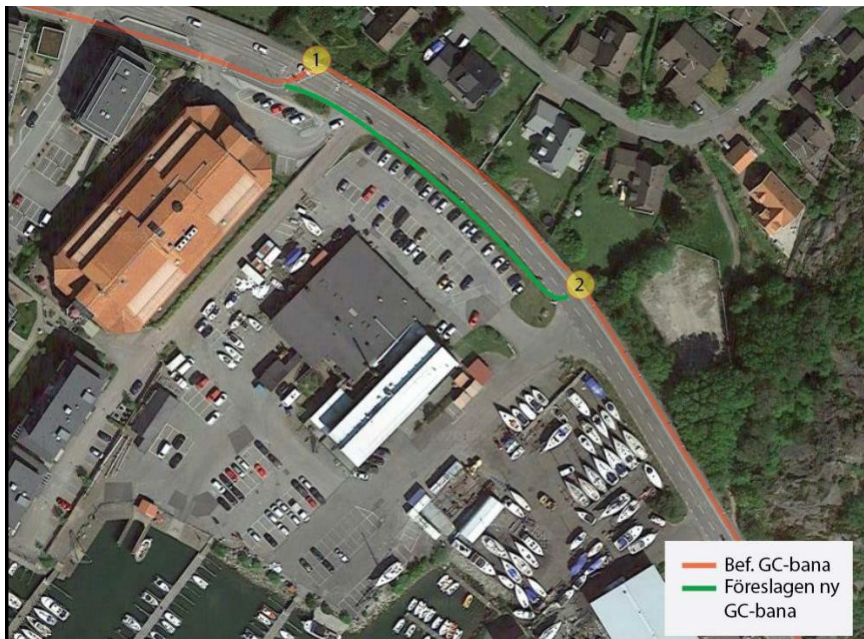
Gata

Ett trafik- och utformningsförslag, har tagits fram som visar utformningen av allmän plats kopplat till detaljplanen (2022-04-14 Tyréns). Förslaget visar på Hälleflundregatan omdaning med en ny gång- och cykelbana, passager över Hälleflundregatan samt utformning av den östra lokalgatan. I trafikplanen redovisas även framtaget utformningsförslag för strandpromenaden, vilken beskrivs mer utförligt i Förprojektering

av allmänt tillgänglig strandpromenad, (2022-03-31 *Advice*). Trafikförslaget omfattar inte den så kallade västra lokalgatan då denna är på kvartersmark. Gång- och cykelvägar

En ny separerad gång- och cykelbana anläggs på Hälleflundregatans södra sida som en förlängning av befintlig gång- och cykelbana som löper från väst, utbyggd i samband med detaljplanen för bostäder vid Fiskebäcks hamn. Befintlig gång- och cykelbana på norra sidan av gatan kvarstår, men inom planområdet regleras denna sträcka om till gångbana för att ansluta till befintlig gångbana i väster. Den befintliga passagen över Hälleflundregatan, vid äldreboendet, tas bort och flyttas söderut invid den östra lokalgatan. Passagen planeras att bli upphöjd för att öka trafiksäkerheten.

En passage planeras även vid Södra Flundregatan, invid befintligt farthinder.



Föreslagen gång- och cykelbana med ny placering av övergångsställe (2) i anslutning till fastigheten Fiskebäck 8:1. (1) visar befintlig passage.

Trafik

Planområdet planeras att fortsatt angöras från Hälleflundregatan och sedan vidare via lokalgator i öster och i väster. Hälleflundregatans sektion utvidgas med ovan nämnd gång- och cykelbana, plats för dagvattenhantering samt något bredare körbana, för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafik. I övrigt kvarstår dess funktion som uppsamlingsgata.

Den utökade bebyggelsen kommer innebära en trafikökning med cirka 470 fordon/dygn (ÅMVD).

I väster nyttjas befintlig lokalgata som ligger utanför planområdet och i öster säkerställs en ny matning av området genom allmän platsmark, GATA 1 - lokalgata. Den västra lokalgatan 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 planområdet finns möjlighet att anlägga gångbana för att öka tryggheten för gående. Den norra delen av den östra lokalgatan utgörs av körbana, lastplats till verksamhetshus och gemensam gång- och

cykelbana, medan den södra delen utgörs av ett gångfartsområde som i förlängningen söderut övergår i strandpromenaden. Gångfartsområdet avslutas med en vändplats som är dimensionerad för att personbilar ska klara av att vända med rundkörning. Miljöfordon och leveransfordon eller likande är tänkt att köra genom området, via en gata på kvartersmark och ut via den befintliga lokalgatan i väster. I övrig är denna tvärkoppling främst riktad till fotgängare. Ovan nämnda gator och koppling utformas med en bredd av minst 3,5 meter för att möjliggöra för räddningstjänstens framkomlighet.

Strandpromenad

Strandpromenaden, som utgörs av allmän platsmark, kommer att utformas som ett rekreativt stråk för gångtrafikanter. Ytan föreslås att delas upp i tre zoner: ett promenadstråk, en möbleringszon där exempelvis trappor, ramper och sitttytor kan placeras samt en nedsänkt brygga. Den nedsänkta delen är förutom att vara en väg till småbåtsbryggorna även tänkt att utgöra fallskydd mellan promenadstråket och vattnet. Båtbryggorna kopplas till lågdelen med ramp/landgång vilken fästs ledad i ytterkant lågdel. Då infästningen utförs ledad kommer rampen att anpassa vinkeln av sig självt då vattennivån fluktuerar. Flytbryggorna är idag förankrade med kättingar i betongfundament inom det som föreslås bli allmän platsmark (strandpromenaden). Bryggorna behöver fortsatt kunna vara förankrade på detta sätt för stabilisering i längsled.

Det kommer vara möjligt för driftsfordon att ta sig fram längs strandpromenaden, i övrigt kommer fordonstrafik ej att tillåtas inom detta område. Pallyftare eller liknande fordon kan dock framföras för att befintlig verksamhet ska kunna fortgå. Verksamheten har behov av att mindre el-truckar kör ner lättare styckegods till mindre båtar vilka sedan levererar varorna till väntande båtar som ligger på redde utanför Göteborgs Hamn. Besökare till småbåtshamnen kan parkera vid lokalgatorna och därifrån med kärra eller liknande frakta packning till båtarna.

För mer detaljer kring utformning, säkerhetsåtgärder och konstruktion, se *Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad, Adwice 2022-03-31*.

Parkering / cykelparkering

Parkeringsmöjligheter för bil och cykel ska ordnas enligt framtagna *Mobilitet- och parkeringsutredning, (2022-04-14, Tyréns)*. Parkering föreslås främst ske i underjordiska garage placerade under husen och gårdsytorna. Garageparkering ska ske under mark och regleras med **e16**, vilket i sin tur innebär att markparkering inte får förekomma här, med undantag för markparkering för rörelsehindrade som tillåts genom regleringen **n2**. Drygt 100 parkeringsplatser planeras att förläggas i garaget under mark och cirka 30 parkeringar planeras att förläggas som markparkering. Detta utifrån preliminärt förslag till utformning av området.

Utmed de två lokalgatorna i området planeras ett antal besöksparkeringar placerade på kvartersmark.

Parkering av cyklar avses ske på gårdarna samt i förråd i närhet till entréer eller i garage.

Ovan nämnd utredning förutsätter att mobilitetsåtgärder genomförs för att säkerställa parkeringstalet samt att ge nya möjligheter till mobilitet och minska behovet av ägandet och användandet av bil. Planerade mobilitetsåtgärder har i denna plan bidragit till en

sänkning av parkeringstalet. Mobilitetsavtal kommer att tecknas mellan trafikkontoret och fastighetsägare för att säkerställa att överenskomna mobilitetsåtgärder genomförs.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelserna mellan planområdet och Göteborgs centrum är mindre bra. Planförslaget ger stöd och underlag för en utökad kollektivtrafik, vilket kan skapa en positiv mobilitetsutveckling för området i stort.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga särskilt stora nivåskillnader och byggnadernas tillgänglighet bedöms klara kraven på god tillgänglighet till lokaler och bostäder.

Utifrån framtaget förslag och höjdsättning av området ska maximalt 1 meters rampning finnas i höjddled mellan de olika nivåerna på gårdarna. Byggnadernas och gårdarnas tillgänglighet säkerställs vid bygglovsgranskning.

De nya byggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tomter, gårdsytor och gator avsedda för bebyggelse eller för att människor ska uppehålla sig där ska vara tillgängliga och användbara. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ordnas i anslutning till entréer eller i garage.

Åtkomlighet för räddningstjänsten

För de byggnader som behöver ha åtkomst via stegbil (byggnader över fyra våningar) ska i första hand ytor för uppställning av stegbil säkras i anslutning till dessa.

Service

Förskola

Behovet av förskola tillgodoses inom det befintliga beståndet i stadsdelen.

Grundskola

Föreslagen exploatering av bostäderna genererar ett behov av cirka 40-50 nya skolplatser i årskurs F-9. Behovet av skolplatser behöver hanteras genom att någon av de närmast belägna skolorna byggs ut. Det pågår flera detaljplaner i området, till exempel vid Skattegårdsvägen, vilket kan innebära behov av en större utökning av skolverksamheten. Det finns en pågående plan för en utbyggnad av Önneredsskolan men en översyn av övriga skolor behöver göras i ett parallellt arbete för att klara en behovstäckning för de yngre barnen. I dagsläget finns Fiskebäcksskolan i området som skulle kunna vara möjlig att expandera.

Det kan också finnas en möjlighet att bygga om skolan till en större F-6 skola och förbereda plats för eleverna på kringliggande skolor till exempel Önneredsskolan eller Frejaskolan som är F-9 skolor och som kommer att expandera 2025 - 2030. Detta skulle göra att de elever som 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 kilometer vilket man klarar till de nu nämnda enheterna. En kommande F-6 enhet på Fiskebäcksskolan får större möjlighet att ta emot fler elever i de yngre åldrarna som bör ha ett maximalt avstånd mellan hem och skola på 2 kilometer.

Kommersiell service

Verksamhetsytorna inom planområdet medger utbyggnad av kommersiell service så som restauranger, caféer och butiker.

Friytor och naturmiljö

Friytor

Behovet av grönytor för lek och rekreation som alstras av planförslaget ska till stor del tillgodoses inom planområdet i form av gröna gårdar. Detta möjliggörs genom bestämmelser för maximal hårdgjord yta i kombination med krav på planterbart bjälklag mellan parkeringsgarage och bostadsgård.

Området närmast vattnet utformas som en allmänt tillgänglig gångbana, så kallad strandpromenad och iordningställs för att bli en målpunkt och mötesplats för både boende och besökare i området. Strandpromenaden utgörs av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och kommer att utgöra en förlängning av det promenadstråk som idag finns längs vattnet inom bostadsområdet i väster.

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.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö finns att bevara inom planområdet. Det finns rekreativa värden kopplade till det havsnära läget samtidigt som det råder brist på tillgänglig parkmark i området. För att möta målen i Göteborg stads Grönplan ska det, utöver den grönska som tillföras på exempelvis bostadsgårdarna (grönytefaktor), finnas en yta motsvarande kraven för bostadsnära park inom 300 meter från planområdet. Planförslaget möjliggör ett hundratal bostäder, med ett stort antal tillkommande invånare, därför behöver områdets grönytor förstärkas.

I direkt anslutning till planområdet ligger grönområdet Hälleflundreplan som idag utgörs av en mindre bollplan och tät vegetation (kommunalt huvudmannaskap). För att nå Göteborgs Stads mål för en grön, hållbar stad kommer detta grönområde att rustas upp till en bostadsnära park, vilket även kan stärka den gröna kopplingen mellan befintlig villabebyggelse och tillkommande flerbostadshus. En upprustning av Hälleflundreplan är viktig ur flera aspekter, förutom stadens mål och en ekologisk dimension finns det en social dimension då ytan kan bli en länk mellan befintliga och nya Fiskebäcksbor.

För att säkra åtkomst till Hälleflundreplan är det viktigt att korsningen över gatan flyttas och utformas för att trygga tillgängligheten för alla åldersgrupper. Med en stärkt koppling över Hälleflundregatan så ökar tillgängligheten till den upprustade Hälleflundreplan men lika väl kopplingen för befintliga villor norr om planområdet ner mot havet.

Enligt den utredning som tagits fram i samband med utformningsförslag för strandpromenaden, *Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad (2022-03-3, Advice)* konstateras att den lågbrygga som redovisas i förslaget inte bedöms ge försämrad livsmiljö för eventuellt ålgräs. Ålgräs trivs i mycket mjuka sandiga bottnar, men denna del av strandlinjen består idag till stor del av sprängsten vilket hindrar ålgräset från att etablera sig i området. Den ogynnsamma miljön kontra den minimala skuggningen som den nya strandpromenaden ger bedöms enligt utredningen inte försämma livsmiljön för ålgräs jämfört med hur den är idag. En utredning har genomförts under sommaren 2022 vilken påvisar att förekomst av ålgräs inte finns.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag då gällande detaljplan antogs före år 1975 då nuvarande regler om strandskydd infördes. Platsen var planlagd och ianspråktagen sedan länge när reglerna om strandskydd infördes i lagstiftningen.

När nu en ny detaljplan tas fram för det aktuella området så inträder strandskyddet och ska prövas vid planläggning. Frågan om inträde av strandskydd regleras i 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Syftet med regeln är att äldre planer som aldrig kommit att omfattas av strandskydd ska prövas mot strandskyddets syften, när den äldre planen ersätts eller upphävs.

Stadsbyggnadskontoret/byggnadsnämnden har bedömt att det inom hela den aktuella fastigheten där strandskyddet inträder finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken. I det här fallet görs detta med stöd av Miljöbalken 7 kap 18 c § 1, vilket syftar till att marken redan är ianspråktagen på sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syfte, samt utifrån Miljöbalken 7 kap 18 c § 5, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För kommunens bedömning, läs vidare under Övervägande och konsekvenser samt i framtiden lokaliseringsutredning.

Sociala aspekter och åtgärder

Mellan samråd och granskning har SKA/BKA-processens fördjupade inventeringar och målformuleringarna tagits vidare och resultatet finns redovisat i åtgärdsplan (enligt SKA/BKA matris) som kan lämnas över till genomförandeskedet.

Här nedan ges en sammanställning av planens innebörd utifrån hur de utarbetade åtgärder antas bidra till att säkerställa planens sociala hållbarhet och barnperspektiv.

Målsättningarna och åtgärder i planen ska göra möjligt att den föreslagna bebyggelsen, med bostäder och verksamheter, längs Hälleflundregatan bidrar till att utveckla Fiskebäcks hamnområde och skapa goda gestaltade livsmiljöer, ett jämställt vardagsliv samt en hållbar kvalitativ arkitektur. Åtgärder avser att ta vara på planområdets kvalitet, värden och identitet som utgörs av det öppna läget vid vattnet, närhet till badplats, rekreationsområden samt småbåtshamn inom Fiskebäcks hamnområde. Planstrukturen och stråk integreras som ett sammanlänkande nav med omgivningen och stärker området och dess kustnäraläge. På så sätt kan även områdets identitet och kulturhistoriska arv förknippat med fiskarsamhället att stärkas. Ett fiskarsamhälle som idag har utvecklats till hamn för yrkesfiske med riksintresse.

Den nya bebyggelsen innebär ett nytt kvarter med blandad användning och funktioner. Genom detta tillägg tillförs området med kompletterande bostadsform som är underrepresenterade i området idag. Stadsdelen får ett tillskott på flerbostadshus/lägenheter och en sammanhängande bostadsgård på cirka 1200km, verksamhetslokaler och kontor.

Reglering i plan med blandad användning ämnar möjliggöra att befintliga verksamheter som finns inom fastigheten idag ska kunna beredas plats efter en omgestaltning av bebyggelsen. Men även möjlighet att etablera nya blandade verksamheter.

Målsättningen i planarbetet är också att tillföra grön- och blåstruktur för vistelse, lek och vila för att råda bot på bristen på gröna ytor. Åtgärder tas fram för att skapa nya allmänna ytor, rusta de befintliga för att ge förutsättningar för nya mötesplatser (privata) på gårdarna samt allmänna längs strandpromenaden.

Park och naturförvaltningen har tagit fram en grönstrukturutredning och förstärkningsåtgärder för Hälleflundreplan i syfte att lyfta den i egenskap av bostadsnära park. Nytt övergångsställe och koppling över Hälleflundregatan skapar möjligheter till att nå närliggande Hälleflundreplan på ett trafiksäkersätt. Denna koppling ger även en genare väg till befintligt bostadsområde samt ytterligare naturområde i norr.

Blåstrukturen stärks i och med den nya strandpromenaden där den övre delen även utgörs av vistelseyta med möjlighet för bänkar och dylikt i trä för att kontrastera mot den körbara. Lågbryggor ansluter för att bland annat öka barnsäkerheten. Det finns även en möblerbar zon i sydost som föreslagits utgöras av smågatsten med visning 0,1 meter, detta för att uppmärksammar besökaren på vattnen och som även kan användas av personer med synnedsättning som ledstråk.

Barn och ungas hälsa och säkerhet stärks i och med att Hälleflundregatan byggs om och förlängs av gång- och cykelbana längs planområdet. Den nya strandpromenaden tillåter ingen motortrafik (enbart skötselfordon). I och med planförslaget kommer det att försvinna osäkra angöringar för transporter över området. Angöring för verksamhetstrafik som idag finns mellan Fiskebäck 8:1 och Fiskebäck 756:328 kommer inte längre att kunna ske mellan områdena. Även den kommunala grannfastigheten i öster (Fiskebäck 756:328) som idag upplåts för båtuppställning kommer inte i fortsättningen kunna utföra sin verksamhet med transporter över området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Följande konstateras i framtaget dagvatten- och översvämningssutredning, *Tyréns 2022-04-01*:

Reningsbehov

På fastigheten bedrivs idag kontorsverksamhet och parkeringsytor. Avrinning från parkeringsytor medför en viss belastning på recipienten främst med avseende på metaller (Cu, Zn, Pb) och oljor. Planförslaget innebär att markanvändningen inom området ändras till större andel grönyta och mindre andel parkering. Detta kommer ha en positiv påverkan på dagvattenkvaliteten i stort ut från området.

I enlighet med Göteborgs stads *Reningskrav för dagvatten (2021-03-11)* faller planområdet inom medelbelastad yta (flerfamiljshusområde samt väg <8000 ÅDT). Reningsbehovet av dagvatten avgörs av markanvändningen i kombination med recipientens känslighet. Havsområden är klassade som mycket känsliga recipienter i Göteborgs stads *Reningskrav för dagvatten (2021-03-11)*.

Detta sammantaget innebär att dagvatten från området enligt riktlinjerna faller inom kategorin "Rening" (Mycket känslig recipient och medelbelastad yta). Rening innebär sedimentation och infiltration/filtrering av dagvatten. Rening av dagvatten ska tillämpas

för alla ytor inom området. Gödsling av gräs och annan växtlighet bör undvikas för att inte öka eventuell belastning av näringsämnen i dagvattnet.

Lokalgatan är en mindre belastad yta (väg <2000 ÅDT) vilket innebär att reningskravet är ”Enklare rening”. Dock föreslås parkeringar i anslutningar till gatan vilket gör att det är ”Rening” som gäller. För Hälleflundregatan är reningskravet ”Rening”.

Med hjälp av StormTac (V. 20.2.2) har en föroreningssimulering gjorts för området. Jämförelsen mellan halterna före och efter exploatering (utan rening) visar att koncentrationen av samtliga ämnen minskar efter exploatering, tack vare förändrad markanvändning. Efter exploatering utan rening är det 5 stycken ämnen som överskrider riktvärdena för mycket känslig recipient i Göteborgs stad. Med rening efter exploatering är det enbart ämnet fosfor (P) som överskrider riktvärden. Inom kvartersmark planeras stor andel grönyta. Det rekommenderas att komplettera gröna ytor med växter och träd vilket gör att fosfor minskar.

Eftersom dagvattnet når en känslig recipient och från en medelbelastad yta så ska dagvattenanläggningarna anmälas till Miljöförvaltningen. Detta ska ske i samband med projektering/utbyggnad.

Fördröjningsbehov

Enligt överenskommelse med Kretslopp och vatten ska dagvatten inom planområdet inte behövas fördröjas med 10 mm regn om det leds rakt ut till havet. Se tidigare beskrivning under *Förutsättningar – teknisk försörjning- dagvatten*.

Påverkan på dagvattensystem och recipient nedströms

Eftersom det dimensionerande flödet efter exploatering är högre än innan exploatering på grund av användning av klimatfaktor, bedöms exploatering av området inte påverkar flödet till recipienten negativt. Eftersom andelen hårdgjord yta minskar avsevärt samt genom rening av dagvatten (enligt föreslagna åtgärder i kapitel 5 i utredningen), görs bedömningen att detaljplanen inte påverkar möjligheten att nå fastställda miljö kvalitetsnormer för recipienten Asperöfjorden. Det rekommenderas att använda växtligheter och träd för att minska utsläpp av fosfor från området.

Föreslagna åtgärder

I enlighet med framtaget utformningsförslag föreslås att så stora ytor som möjligt inom planområdet görs gröna och att de hårdgjorda ytorna hålls till ett minimum. Detta kommer skapa naturlig fördröjning ut från planområdet och tillsammans med föreslagen höjdsättning behålls den naturliga avrinningen ut från området till recipienten. Utöver detta skapas också ett värde i grönskan både estetiskt och ekologiskt.

Makadamstråk samt växtbäddar föreslås för att rena dagvatten inom området. Makadamstråk fungerar både avledande och fördröjande. Växtbäddar har stor reningsförmåga. Reningsanläggningar har begränsad kapacitet och kan inte hantera stora regn. Det rekommenderas att utforma anläggningar med ett bräddavlopp. Bräddavloppet kan vara i form av dagvattenbrunn. Plats för reningsanläggningar föreslås avsättas inom kvartersmark i anslutning till husen/gårdarna samt parkeringsplatser där det största reningsbehovet finns. Även gräsytor kan utnyttjas för placering av reningsanläggningar där vissa delar utformas med dräneringsmaterial och växtligheter, dock ska vattnet kunna

ledas ytligt till anläggningarna. Djupet kan också begränsas på grund av garagen som ligger under gräsytor.

För rening inom allmän platsmark föreslås ett makadamstråk längs med Hälleflundregatan samt längs östra lokalgatan. Dagvatten från allmänt gångstråk längs vattnet behöver inte genomgå rening enligt överenskommelse med Miljöförvaltning.

Genom att undvika att asfaltera parkeringsplatser kan belastningen från dessa ytor minska. Därför föreslås genomsläpplig beläggning för att hålla nere andelen hårdgjord yta och för att skapa ytterligare rening utöver makadamstråken.

Takdagvatten kan till exempel ledas bort från huskroppar med tät ränna till makadamstråk eller i direkt anslutning till växtbäddar.

Områdets avvattnas idag via markavrinning direkt till havet. Efter exploatering föreslås dagvatten från kvartersmark ledas genom ett ledningssystem under allmän platsmark (strandpromenaden) med utlopp direkt till havet. Vid projektering är det viktigt att beakta eventuella kvarvarande föroreningar i marken och uppgrumling av sediment vid såväl anläggande som driftskede. Samordning och kommunikation måste ske mellan saneringsarbete och projektering av dagvattensystem.

Vatten och avlopp

Utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät kommer ske fram till fastighetsgräns. Kretslopp och vatten uppskattar en ledningsutbyggnad på ca 120 meter men utbyggnaden är beroende av fastighetsindelning. Placering av förbindelsepunkt görs i dialog mellan Kretslopp och vatten och fastighetsägare.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 47 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Brandvattenförsörjning

Intern brandpost inom planområdet kan komma att behövas eftersom den befintliga i Hälleflundregatan bedöms inte täcka hela planområdet.

Värme

Uppvärmning avses i nuläget i första hand ske genom bergvärme.

El och tele

El- och teleledningar inom fastigheten kommer att behöva flyttas. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Inom den tillkommande bebyggelsen föreslås utrymme för gemensamt miljörum finnas i bottenvåningarna på flera av områdets byggnader. Avfallshantering ska anordnas så att källsortering är möjlig. Miljörummen placeras i anslutning till områdets körvägar. Avfallshämtning sker genom rundkörning i området via kvartersgatorna i öster och

väster, samt vi den körbara förbindelsen tvärs över området som skapas enbart för fordon med tillstånd. Körvägarna utformas så att renhållningsfordon kan stanna på gatan utanför de byggnader där miljörum finns. Körvägar och miljörum utformas enligt Göteborgs Stads föreskrifter för avfallshantering och "Gör rum för miljön". En miljöstation, där farligt avfall kan lämnas, finns belägen söder om bussens vändhållplats på Hälleflundregatan.

Övriga åtgärder

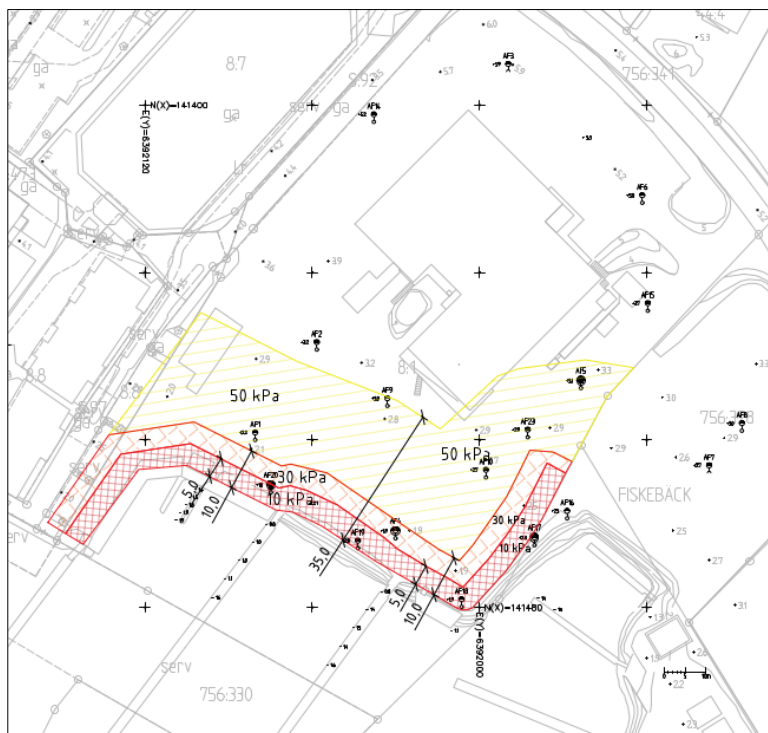
Geotekniska åtgärder

Enligt framtagna geoteknisk utredning, *AFRY 2021-08-24*, har följande antaganden gjorts avseende laster efter exploatering: Då planerade byggnader behöver pålas eller grundläggas direkt på berg inverkar lasten från byggnaderna inte negativt på områdets stabilitet. För att bibehålla en tillfredställande stabilitet vid kommande exploatering rekommenderas följande laster:

- 0 – 5 m från släntkrön: max 10 kPa
- 5 – 10 m från släntkrön: max 30 kPa
- 10–35 m från släntkrön: max 50 kPa

På ett avstånd större än 35 m från släntkrönet ger lasten mycket liten inverkan på stabiliteten och en belastning på upp till 150 kPa kan anläggas med fortsatt tillfredställande stabilitet. Lastkompensation bedöms i viss mån kunna utföras genom att skifta ut befintliga fyllnadsmassor mot lättfyllnadsmassor. Önskas belastningar större än de ovan angivna ska stabiliteten säkerställas för det aktuella lastfallet.

På illustrationsplanen framgår förslag till höjdsättning av området (preliminär).



Bild, karta över lastrestriktioner inom fastigheterna. (PM Geoteknik, 2021-08-24, AFRY)

Grundläggning

Befintliga fyllnadsmassor har en varierande och osäker sammansättning och lera bedöms förekomma i områden med större jorddjup. Därför rekommenderas att byggnader som planeras där jorddjupen är större grundläggas på spetsbärande pålar. Där jorddjupen är mindre rekommenderas att jorden schaktas ut och byggnad grundläggs direkt på berg. Med denna grundläggning påverkar inte byggnaderna områdets stabilitet.

Inför byggnation rekommenderas ytterligare undersökningar i byggnadernas hörn för innan beslut tas om slutgiltig grundläggning för respektive byggnad.

De byggnader som utförs med källare (underjordiskt garage) behöver utföras som täta konstruktioner under mark.

I framtaget utformningsförslag för den strandpromenad med tillhörande lågbrygga som planeras närmast vattnet och över befintlig slänt, har tekniska krav och konstruktionslösningar tagits fram för att visa på att den konstruktion som föreslås inte inverkar negativt på stabiliteten. Enligt den utformning som presteras sker inga åtgärder i vattnet, all grundläggning är landbaserad och eventuella laster föreslås föras ner till fast botten alternativt lastkompenseras, inom de delar där ytterligare last inte bör påföras. Strandpromenaden med tillhörande lågbrygga kommer att utgöras av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. För detaljer kring föreslagen konstruktion och grundläggning, se *Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad, Advice 2022-03-31*.

Erosion

Då stabiliteten kommer att försämrats redan vid mindre erosion vid släntfot är det av stor vikt att området säkerställs vara väl erosionskyddat även i framtiden vid utbyggnad av området. Inspektion av erosionskyddet föreslås utföras av sakkunnig person efter färdigställande av området. Därefter rekommenderas regelbundna inspektioner, förslagsvis vartannat år. Erosionskyddet kommer att ligga inom stadens mark i och med planläggning av allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar således för drift och underhåll av erosionskyddet.

Markmiljö

Enligt framtagna miljöteknisk undersökning, *Relement, 2020-01-08*, bedöms de sammantagna hälsoriskerna idag samt vid framtida omställning till bostäder och verksamheter vara små. Aktuella föroreningar bedöms inte begränsa planerad markanvändning.

Någon extra saneringsschakt utöver teknisk schakt bedöms inte vara miljömässigt motiverad med hänsyn till risker idag eller vid framtida markanvändning. I samband med detaljprojektering bör dock förorenade fyllnadsmassor beaktas och kompletterande provtagning kan behövas för att bedöma korrekt hantering. Överskottsmassor som körs från platsen kontrolleras i den omfattning som den mottagande anläggningen, eller myndigheten på platsen som massorna återvinns, kräver. 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.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkantens ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Buller

Eftersom trafikbullret längs Hälleflundregatan enligt framtagna utredning (*Bullerutredning Cedås akustik 2022-09-15*) kan innebära störningar, införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav. Den anger att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvadratmeter gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70dBA, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Därtill så behöver en bullerfri gård möjliggöras inom planområdet för att tillgodose värden uppsatta i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Inom planområdet är det möjligt att anlägga en gård som matchar bullerkraven, den säkrats i planområdets mitt men då för placeringen i det södra läget. Vid en placering av gård i det norra läget så skulle bullerreducerande åtgärder behövas för att möjliggöra att hela gården kommer under de uppsatta bullervärdena. För att förtydliga behovet av att lösa gård fri från buller så har bestämmelsen b4 införts vilken syftar till att minst en gårdsyta ska finnas tillgänglig inom planområdet som håller sig inom riktvärdena för gård, det vill säga 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt bullervärde.

Likaså införs en bestämmelse som motsvarar Naturvårdsverkets riktlinjer *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller rapport 6538 från april 2015*. Bestämmelsen anger att ljudnivåer bör ligga under 50dBA ekvivalent ljudnivå dagtid samt 45 och 40dBA kväll respektive natt.

Åtgärder för att dämpa/skräma buller från avluft/kylmaskiner från äldreboendet i väster behöver vidtas. Avtal tecknas mellan exploatör och verksamhetsutövare innan antagande av detaljplanen.

Planen bidrar i sig inte till någon bullerstörande verksamhet.

Vad gäller framtida bullerstörningar från ett eventuellt utvecklat hamn- och industriområde, behöver det först och främst klargöras att det inte finns några generella eller specifika bullerriktvärden för hamnar eller här specifikt för Fiskebäcks hamn men dock generella och allmänna hänsynsregler i Miljöbalkens 2kap 3 §. Ett rekommenderat skyddsavstånd mellan småindustri och hamn finns presenterat i dokumentet "Bättre plats för arbete" där avståndet är satt till 200 meter. Redan idag ligger befintliga bostäder inom 200 meter från den befintliga hamnen och enbart en bit vattenområde samt yttersta delen av en utskjutande kaj (ca 20-25 meter) berörs ytterligare av den planerade utvecklingen. Utifrån all den information vi hittills fått (från verksamheten i hamnen, Fastighetskontoret och Stadsledningskontoret) tyder allt på att den enda önskade utökning av fiskhamnen är

mot söder dit där nu ett positivt planbesked har beslutats. I den norra delen finns mycket som hindrar utveckling, exempelvis gifter i havsbotten som komplicerar muddring samt att ytbehoven för verksamheter (lagerytor och båtar) inte får plats i närområdet. Som underlag till denna plan har en utredning gjorts för både denna och det aktuella planbeskedet 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.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

En kulturell ekosystemtjänst har pekats ut, *hamnidentitet*. Det är också den enda som påverkas negativt till den grad att den behöver kompenseras. En exploatering som inte möjliggör för fiske- och småbåtshamns anknutna verksamheter att fortsätta verka i området (om intresse finns) innebär en tydlig försvagning av områdets identitet.

Bedömningen är att planförslaget inte motverkar att befintliga verksamheter kan finnas kvar inom området om än i ny byggnadsstruktur. Småbåtshamnen i söder omfattas av planförslaget och säkerställs genom att den planläggs som småbåtshamn. Aktiviteter kopplade till småbåtshamnen och planförslagets promenadstråk närmast vattnet kan ~~genera ett underlag som krävs för att marina verksamheter kan figurera på platsen och stärka områdets karaktär av hamn.~~

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och utifrån platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. Det finns ett stort behov av att i området kunna tillföra en ny grönstruktur som kan stödja den biologiska mångfalden, bidra till ett mildare lokalklimat samt en trevligare vistelseplats.

Målnivåer för grönytefaktor för kvartersmarken bedöms utifrån läget i staden till 0,45.

Miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen, samt en procentsats som syftar till den andel av grönytefaktorn som ska angripa denna miljöutmaning är:

Biologisk mångfald (40%) – Det saknas vegetation utmed hamn/kustlinjen.

GRANSKNINGSHANDLING

Buller (10%) – Området är till viss del utsatt för buller från småbåtshamnen, fiskhamnen och från trafiken.

Lokalklimat (25%) – Området är utsatt för vind.

Rekreation (25%) – Då man utifrån medborgaranalys framtagen av exploatör samt utifrån input från SDF sett brister i närliggande flerbostadsområde vad gäller rekreativa ytor.

Exploatören har i tidigt skede tagit fram en beräkning av grönytefaktor för det tilltänkta kvartermaken utifrån förutsättningarna ovan. Med vegetation i form av gräsmattor, planteringar på ca 5000m² av markytan och byggnadernas tak, samt tillförsel av träd och buskar av olika storlekar, förväntas man kunna komma nära den uppsatta målnivån på 0,45. Kravet på sadeltak som infördes till granskningsskedet gör att målnivån blir svårare att nå då det hindrar möjligheten till gröna tak i området.

Målnivån för grönytefaktor för allmän plats gata (Hälleflundregatan samt lokalgatan) bedöms till 0,15 och för strandpromenaden till 0,35.

Följande viktning av miljöutmaningarna har gjorts för gatorna: dagvattenhantering (50%), biologisk mångfald 25%, lokalklimat 25% och för strandpromenaden: Biologisk mångfald 30%, lokalklimat 20%, rekreation 50 %.

Med föreslagen utformning av allmän plats klaras bedöms målnivån både för gatorna och för strandpromenaden kunna uppnås. Däremot behöver detta säkerställas i fortsatt gestaltungsarbete

Atkomst för räddningstjänsten

Utrymning från de byggnader som blir över 11 meter vid den nedre delen av det översta fönstret (vanligtvis byggnader med fler än 4 våningar) utryms med TR2 trapphus alternativt behöver ytor för uppställning av stegbil finnas för att utrymning ska kunna ske med stegbil. Men i de flesta fall för byggnader med 4 våningar och lägre kan utrymning ske med steg alternativt TR2 trapphus. Krav på bland annat utformning och avstånd till uppställningsplats finns att läsa i Räddningstjänsten Storgöteborgs råd och anvisningar gällande Räddningstjänstens insatstid och förmåga.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver ingen fastighetsindelning.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning akt1480K-III-6803 för Fiskebäck 8:1 upphör att gälla i och med antagandet av ny detaljplan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Med förslaget till detaljplan tillkommer

gång- och cykelbana längs med Hälleflundregatan, samt lokalgata och strandpromenad som del av allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploaterarna ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

En upprustning av grönyta på norra sidan av Hälleflundregatan kommer att göras, Kostnader för åtgärderna fördelas mellan staden och exploatören, vilket regleras genom exploateringsavtal.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av områden utlagda i plankarta som ”GATA¹ GATA², GÅNG¹ samt GÅNG²”.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av parkområdet norr om planområdet som rustas upp till bostadsnära park.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankarta som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet som avstår	Fastighet som erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Fiskebäck 8:1	Fiskebäck 756:341	622 kvm	Gata ¹
Fiskebäck S:92	Fiskebäck 756:341	13 kvm	Gata ¹
Fiskebäck 756:328	Fiskebäck 756:341	43 kvm	Gata ¹
Fiskebäck 8:1	Fiskebäck 756:341	712 kvm	Gata ²
Fiskebäck 756:328	Fiskebäck 756:341	31 kvm	Gata ²
Fiskebäck 8:1	Fiskebäck 756:341	1085 kvm	Gång ¹
Fiskebäck 8:1	Fiskebäck 756:341	254 kvm	Gång ²
Fiskebäck 8:1	Ny/nya fastigheter	10 019 kvm	Kvartersmark-bostäder/verksamheter

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de

allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska regleras in i angränsande kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen innebärande att kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter och allmän plats inlöses enligt ovan. Genomförande av planen kommer innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, anläggningsåtgärder och eventuell ledningsrätt.

Avstyckning kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvartersstruktur inom kvartersmark.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning, bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera.

GA:81 och GA:73 kan komma att behöva omprövas i samband med planens genomförande. Fiskebäck 8:1 ingår idag i GA:81, beroende på hur fastighetsbildningen sker inom den blivande kvartersmarken, kan det föranleda en omprövning för att säkra rätten till utfart. En mindre del av GA:73 berörs av planerad utfartsmöjlighet, rätten att köra över denna kan komma att behövas. Exploatören ansvarar för att ansöka om dessa åtgärder.

Nyttjanderättsavtal

Nyttjanderättsavtal behöver tecknas mellan staden och fastighetsägaren för att säkerställa infästning av bryggor tillhörande den privata småbåtshamnen inom Fiskebäck 8:1, vars bryggor ansluter till allmän plats "GÅNG¹ och GÅNG².

Servitut

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.

Servitut kan komma att behövas för att säkra rätten för befintliga betongfundament som flytbryggorna är förankrade i idag. Dessa hamnar i och med detaljplanens utformning inom allmän plats för strandpromenaden. Då betongfundamenten bedöms behöva finnas kvar för att hantera lasterna från flytbryggornas rörelser så behöver de säkras genom servitut mellan staden och fastighetsägaren till den fastighet där flytbryggorna ligger.

Fiskebäck 8:1 har bryggservitut på Fiskebäck 756:330, vilket kommer att ligga kvar.

Ledningsrätt

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för

att ansöka om och bekosta åtgärder på kvartersmark, så som fastighetsreglering, avstyckning, gemensamhetsanläggningar för endast kvartersmark ligger hos exploatören. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtal.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och befintlig fastighetsägare samt exploatören angående genomförandet av planen, som i detta fall är olika parter. Befintlig fastighetsägare till Fiskebäck 8:1 är Kappseglaren i Fiskebäck ek förening 1 till och med 4, Kappseglaren 1 i Fiskebäck AB samt Kappseglaren 2 i Fiskebäck AB och tilltänkt exploatör är Tornstaden. Ett gemensamt exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och dessa parter. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera. Kommunala anläggningar som berörs i detta fall är utbyggnad av det som i detaljplanen regleras som GATA¹ GATA², GÅNG¹ samt GÅNG². Även de åtgärder som görs utanför planen avseende åtgärder på Hälleflundreplan för att nå upp till stadens krav på bostadsnära park regleras i avtalet, där exploatören är med och medfinansierar tilltänka åtgärder. Mobilitetsavtal ska tecknas mellan trafikkontoret och fastighetsägare innan antagandet av detaljplanen för att säkerställa att överenskomna mobilitetsåtgärder genomförs.

Överenskommelse om fastighetsbildning kommer att upprättas för att reglera marköverföringen mellan exploatörens fastighet och kommunens fastighet.

Servitutsavtal kommer upprättas mellan fastighetskontoret och fastighetsägaren, som äger flytbryggorna, för befintliga betongfundament under allmän plats.

Nyttjanderättsavtal kommer att tecknas mellan Kappseglaren i Fiskebäck och trafikkontoret för infästningarna av rampen mellan lågbryggan inom strandpromenaden och flytbryggorna.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Innan antagandet av detaljplanen ska ett avtal tecknas mellan exploatör och ägare till äldreboende inom fastighet Fiskebäck 8:7 som reglerar hur buller från verksamhetens avluft-/kylmaskiner ska åtgärdas. Exploatören ansvarar för att ett sådant avtal upprättas

Avtal med GA:73 samt fastighetsägaren till Fiskebäck 8:8 för rättighet till utfart behöver tecknas med exploatören. Exploatören ansvarar för att ett sådant avtal upprättas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

När strandskyddet inträder vid ny detaljplan får kommunen enligt plan- och bygglagen 4 kap 17 § upphäva strandskyddet i de delar som enligt miljöbalken saknar betydelse för strandskyddets syfte.

I det här fallet görs detta med stöd av Miljöbalken 7 kap 18 c §1 och 5.

Tidplan

Samråd: Första kvartalet 2021

Granskning: Fjärde kvartalet 2022

Antagande: Första kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Andra kvartalet 2023

Färdigställande: Etapp 1: Fösta kvartalet 2025. Etapp 2: Andra kvartalet 2026.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Vid samrådet var området närmast vattnet och gatan i öster betecknade som kvartersmark. För att säkerställa allmänhetens tillträde till det närmst strandlinjen belägna området samt lokalgatan på planområdets östra sida regleras marken som allmän plats. Göteborgs stad avvägt ökade kostnader för drift och underhåll.

I området råder en brist på kvalitativa och tillgängliga grönytor utifrån riktlinjer från stadens grönstrategi. För att råda bot på denna brist aktiveras och tillgängliggörs de blå ytorna och dess kvaliteter. Även bostadsnära grönska säkerställs i plan genom att den bostadsnära parken vid Hälleflundregatans fotbollsplan rustas upp och kompletteras med de kvalitéer som den idag saknar för att nå målen enligt Göteborgs Stads grönstrategi.

Riksintresse yrkesfiske

Enligt översiktsplan är Fiskebäcks hamn riksintresse för yrkesfiske (RI). Området är även markerat som hamn för att tillgodose riksintresset. Det aktuella planförslaget ligger invid Fiskebäckshamn.

Havs och Vattenmyndigheten, ansvarig myndighet för aktuellt riksintresse, har yttrat sig kring riksintresset och den eventuella negativa påverkan aktuellt planförslag har på riksintresset. I deras yttrande menar Havs och Vattenmyndigheten att Fiskebäcks hamn är av fortsatt betydelse för yrkesfisket och att riksintresset ska hävdas. Dock anger myndigheten att det aktuella planförslaget inte kan antas påverka den verksamhet som i dagsläget är relaterade till fiskerinäringen i Fiskebäck.

Kommunens har beaktat Havs och Vattenmyndigheten yttranden i pågående detaljplanering för bostäder och verksamheter. Detaljplanen föregicks av förprövning med beslut av planbesked (2018-12-11 BN §716). I planbeskedet redovisas önskvärda restriktioner kring utbyggnaden av bostäder där man angivit att den östra delen som vetter i riktning mot Fiskebäcks fiskehamn bör planläggas för verksamheter och inte bostäder. Denna åtgärd syftade till att inte ge en indirekt negativ påverkan på fiskhamnens utveckling närmre planområdet.

Frågan om påverkan på riksintresset beaktas även i ett parallellt planbeskedsuppdrag *Planbesked för utveckling av Fiskebäcks hamn (Fiskebäck 756:358 m.fl.)*. I detta planbesked ser man på en utveckling av hamnen, men på ett avstånd av cirka 500 meter söderut från aktuellt planområde. Till detta uppdrag har en utredning, *Fiskebäcks hamn tillägg till muddringsutredningen, WSP 2020-11-12*, tagits fram, som ser på förväntade störningar gentemot närområdet där även aktuellt planområde har tagits med. Den visar att förväntade störningar från en utbyggd fiskehamn inte antas vara så omfattande att det skulle medföra behov av restriktioner och åtgärder för tillkommande bostäder inom aktuellt planområde. Det finns befintliga bostäder som ligger betydligt mycket närmre (på 250m avstånd) som inte heller de förväntas störas av den tilltänkta fiskhamnens verksamhet.

Enligt utredningen ligger aktuellt planområdet strax utanför det skyddsavståndet på 200 meter som Boverket rekommenderar för småindustriområden. Med hänsyn till avståndet bedöms det inte föreligga någon risk att gällande riktvärden för buller från verksamheten

skall överskridas och ovan nämnda utredning konstaterar också detta med analyser av området. Därmed bedöms i utredningen att riksintresset för yrkesfiske inte påverkas av planförslaget så som hamnen ligger idag. Påverkan på en eventuellt ytterligare vidareutveckling av hamnområdet har dock inte utretts.

Stadsbyggnadskontorets slutsatser och sammanvägda bedömning är att det är lämpligt att möjliggöra bostäder inom planområdet även inom den östra delen som vetter i riktning mot Fiskebäcks fiskehamn.

Dock har vi möjliggjort för att även verksamheter ska kunna etableras inom den del av den östra sidan som närmst vetter mot angränsande kommunal fastighet för att tillgodose olika alternativa lösningar. En utbyggnad av verksamheter i öster skulle möjliggöra en mjuk övergång från bostadsområdet i väster till fiskhamnen i öster. Intentionen från exploatören ligger dock huvudsakligen i en bostadsutbyggnad som i sin utformning som vid behov kan anpassas både visuellt och funktionellt (med exempelvis bullerdämpande material i fasad och fönster) för att på så sätt skapa en mjuk övergång mot fiskhamnen.

Generellt är kommunens bedömning att ett riksintresse är tillgodosett om översiktsplanen inte redovisar några anspråk på förändring inom eller i direkt anslutning till området. Med ovanstående undersökningar och avvägningar bedöms att riksintresse beaktas.

Upphävande av strandskydd

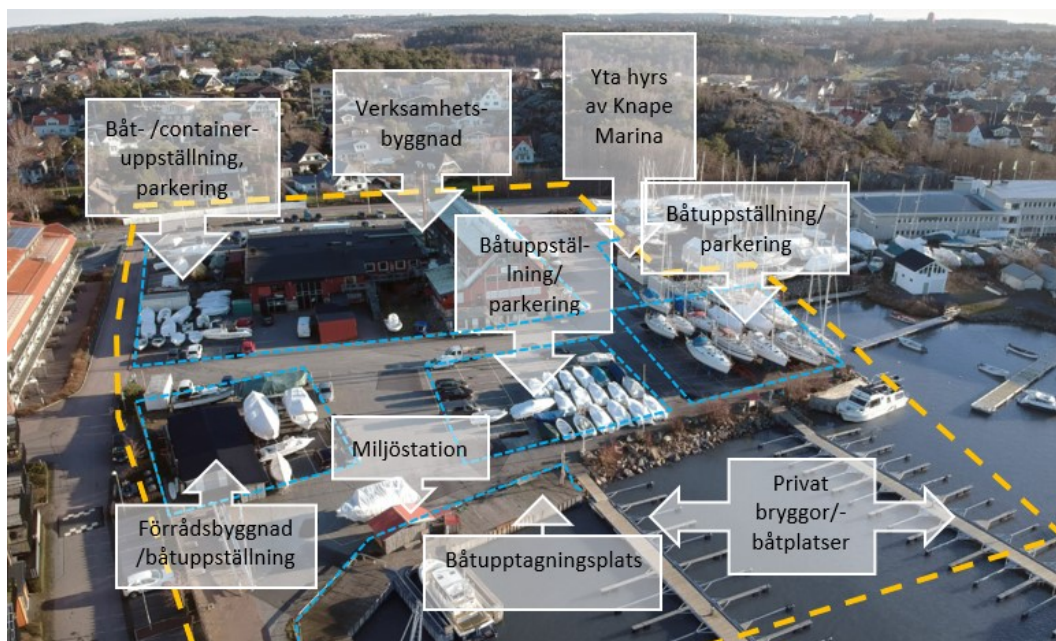
När det gäller ett inträdande av strandskyddet måste man titta på hur platsen varit använd. Fastigheten omfattas i sin helhet av en detaljplan för industriändamål (med **Jb** betecknat område får endast användas för sådant industriellt ändamål som sammanhänger med angränsande områdens användning för småbåts- och fiskehamnar). I historiskt hänseende har det funnits varvsverksamhet sedan mitten av 1900-tal.

Vid bedömning utifrån strandskyddsbestämmelserna måste hänsyn tas till om området är *allmansrättsligt* tillgängligt eller endast tillgängligt på annat sätt. Eftersom fastigheten och dess byggnader sedan många år inhyser ett antal verksamheter för olika ändamål är hela fastigheten hårdgjord och ianspråktagen för verksamheternas olika behov. Hela fastigheten nyttjas och är sedan många år tillbaka en arbetsplats med ett antal pågående verksamheter och har därför varit tillgänglig för hyresgäster och besökare med koppling till pågående verksamheter på fastigheten. Det är inte samma sak som att den skulle vara allmansrättsligt tillgänglig. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att marken inte är allmansrättsligt tillgänglig. Detta förstärks också såväl visuellt som fysiskt av de skyltar och avgränsningar genom staket och plank m.m. som finns i fastighetsgräns.

De nuvarande verksamheterna på fastigheten finns både i byggnaderna och utomhus. Det finns också parkeringsplatser och angörings/körtyr för personal, besökare och transporter som är nödvändiga verksamheterna på fastigheten. Att det går att lösa dessa funktioner är till exempel en förutsättning i prövningen av ett bygglov. Dessa ytor utgör därmed en självklar och väsentlig del av verksamheten som sådan och kan inte undantas vid en bedömning av vad som är ianspråktaget för en verksamhets behov. Att området dessutom i sin helhet är hårdgjord genom asfaltering förstärker detta. Att det fortfarande går att köra in på fastigheten och röra sig på den har med verksamheternas art att göra, då

det skulle vara orimligt att hålla det helt låst och stängt när det är mycket besök till verksamheterna och när parkeringen dessutom är kopplad till de hyresgäster som har plats i småbåtshamnen. Fastigheten är därmed inte allemansrättsligt tillgänglig utan ianspråktagen i sin helhet.

Asfaltsplanen mellan verksamhetsbyggnaden och kajen utgör under hela året arbetsplats för ett flertal truckar som sjösätter och tar upp både stora och små båtar, detta gör att området inte är lämpligt att vistas inom för obehöriga då allmänhetens säkerhet inte kan garanteras inom detta verksamhetsområde. Det finns inga allmänna vägar inom området. De parkeringsplatser som finns inom området är privata och kräver P-tillstånd, vilket kontrolleras av ett parkeringsbolag. Det finns heller inga allmänna båtplatser inom planområdet, kajplatser och upptagningsplats är privata. Småbåtshamnen som tillhör fastigheten har inga allmänna eller tillfälliga båtplatser utan alla är uthyrda och därmed privata. Under vinterhalvåret används den asfalterade ytan förutom som bilparkering för hyresgästerna, även som båtuppställning. Med hänsyn till verksamheternas art och behov av att vara tillgängliga för kunder och hyresgäster har det alltså inte varit möjligt att fullt ut avgränsa området med grindar. I stället finns skyltar vid områdets infarter som talar om att området är privat och att arbetsfordon förekommer inom området. Området är alltså inte att betrakta som allemansrättsligt tillgängligt, det finns också plank såväl som andra avgränsningar i fastighetsgräns på vissa delar som tydliggör detta ytterligare.



Flygfoto över planområdet och hur det är ianspråktagen för olika verksamheter och behov.



Bild som visar hur området är inhägnat idag. Grönt och rött streck visar staket. Blått streck visar grind/bom.

Det aktuella planområdet bedöms inte heller utgöra någon viktig livsmiljö för växter och djur då det i princip är helt hårdgjort, förutom en mindre gräsremsa mellan Hälleflundregatan och verksamhetsparkeringen i norr utmed Hälleflundregatan.

Ett allmänt tillgängligt stråk kommer att anordnas närmast strandkanten och säkerställas genom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

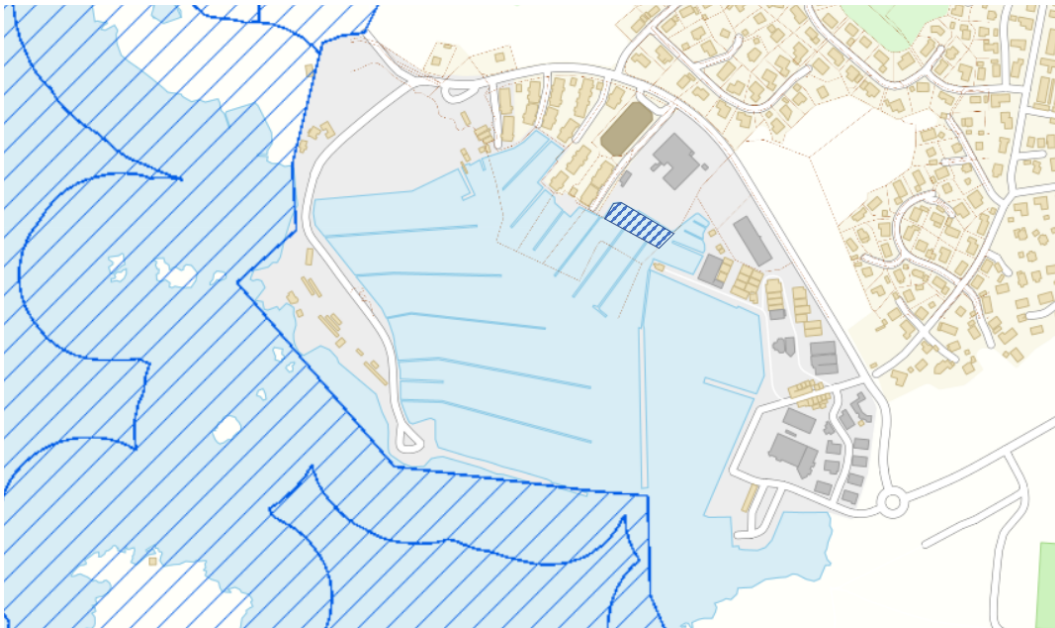
Framtagen lokaliseringsutredningen har visat att det inte finns några andra alternativa lokaliseringar inom det valda geografiska området som uppfyller det behov som ska tillgodoses enligt syftet med planförslaget och motiveringen till det angelägna allmänna intresse som förslaget utgör.

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

När det gäller småbåtshamnen så skulle ett återinträdande av strandskyddet för den utökade delen av detaljplanen medföra orimliga begränsningar och dessutom i mångt och mycket sakna praktisk betydelse genom att den är på kvartersmark och dessutom bara

skulle omfatta en begränsad del av den befintliga småbåtshamnen, den del som idag är planlagd för industriändamål (Jb). När det gäller den utökade delen som idag består av vattenområde med småbåtshamn så omfattar den enbart båtplatser för uthyrning och hela hamnen är därmed privat. Delar av fastigheten som idag omfattas av Jb har fyllts ut under årens gång. Eftersom den del som avser småbåtshamnen ligger på industriändamål i gällande detaljplan finns möjligheter att fylla ut även här och bebygga, avsikten är dock att säkerställa pågående användning för (privat) småbåtshamn för uthyrning. Eftersom den delen redan är ianspråktagen och dessutom med en anläggning som till sin karaktär måste ligga vid vatten så uppfylls kraven i miljöbalken avseende de särskilda skälen.

Om strandskyddet fortsatt skulle gälla för denna del efter att antagande av den nya detaljplanen innebär det att en mycket begränsad del av småbåtshamnen och en ännu mer marginell del av Fiskebäcks hamn i sin helhet skulle omfattas av strandskydd.



Karta som visar del av planområdet som skulle ligga ensamt isolerat med strandskydd inom hamnområdet.

Det försvårar betydligt för verksamhetsutövaren som därmed skulle behöva strandskyddsdispens för vissa åtgärder som renovering och underhåll samt övriga förändringar på just den delen av småbåtshamnen och därmed skapas osäkerheter och en sedan länge pågående verksamhet påverkas på ett förhållandevis orimligt sätt. Sammantaget finns det därför särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken för att strandskyddet ska upphävas när det återinträder vid planläggning.

Allmänhetens tillträde säkerställs som ett resultat av planläggningen genom att ett stråk utmed nuvarande strandkant blir allmän platsmark för gång- och cykeltrafik. På så vis säkerställs ett av strandskyddets syften om allmänhetens tillgänglighet till strandnära områden och det innebär en klar förbättring gentemot idag.

Strandskyddet har ingen betydelse på platsen idag. Området hyser inga naturvärden och området utgörs av ett privat, ianspråktaget verksamhetsområde. Ett realiserande av planförslaget skulle innebära att allmänheten får tillgång till vattnet inom området och dessutom möjliggöra utvecklingen av ett längre, allmänt tillgängligt promenadstråk längs

vattnet i Fiskebäcks hamn. Konsekvenserna av ett nollalternativ innebär att påverkan på strandskyddets syften på platsen kan bli än mer negativa än idag då en utbyggnad av industriverksamhet är möjlig, dessutom i vattnet.

Utöver kommunens bedömning av att området ska anses redan ianspråktaget på så sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, så finns heller inget rättsfall som talar emot denna bedömning.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Här nedan redovisas tidigare analys och utvärdering av planförslagets åtgärder och konsekvenser formulerade inför samråd. Inför granskningsskede har dessa kompletterats och mindre uppdatering och justering gjorts och resultatet finns samlad i åtgärdsplanen (enligt SKA/BKA matris).

Viktiga ändringar från samråd till granskning är hur vi tydligare tryggar målsättning att stärka allmänhetens tillgänglighet framför allt till vattnet. Detta föreslogs vid samrådet att uppnås med gemensamhetsanläggningar för så kallade strandpromenad och lokalgata i öster men som nu ändrats till att ligga som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Strandpromenaden förlängs och den maritima känslan bevaras vilket för många är det som idag till stor del kännetecknar platsens identitet. Även områdets maritima identitet och småbåtshamn utvecklas då vattenområdet (idag industriändamål) regleras som öppet vattenområde.

Bebyggelsestrukturen närmast Hälleflundregatan är uppbruten och släpp mellan byggnaderna säkerställer passage och prickmark i form av stråk som säkrar siktlinjer från gatan och bakomliggande bebyggelse in i området och ner mot vattnet. Bebyggelsens utformning har givits en tydligare enhetlighet i både skala och takutformningar för att på så sätt tydligare anpassa bebyggelsen till sin kontext.

Hälleflundregatan som idag domineras av verksamheter tillförs flera användningar med möjlighet till en större variation av bostadstyper och även verksamheter. Planförslaget skapar underlag för befintlig service och infrastruktur samt potential för utveckling av den samma. Dagens serviceutbud kan kompletteras genom att planförslaget tillåter verksamhetslokaler.

Utförande av åtgärder görs till stor genom reglering på plankartan och med tecknande av behövliga avtal, som exploateringsavtal. Byggherren/fastighetsägare utför utbyggnad av allmän plats. Ansvar för allmän plats har Göteborg Stad genom trafikkontoret och park och naturförvaltningen.

Barnperspektivet

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

En nationell utredning pågår för att kartlägga hur svensk lagstiftning och praxis överensstämmer med barnkonventionen. Tills vidare finns inga nationella anvisningar om hur lagen ska tillämpas. Stadsbyggnadskontoret bevakar frågan och mallen för planbeskrivning kommer uppdateras om nyttig information kommer.

Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),
- Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).

I planförslaget har fokus givits på att tillgodose barns rätt till hälsa och säkerhet vilket har givit en extra betoning på att till skapa lek och rekreationsmiljöer samt trafiksäkerhetsaspekter. I plan säkras för en sammanhängande bostadsgård mellan husen med möjlighet till gemensam rekreation och lek inom kvarteret. Upprustning av befintlig parkyta norr om planområdet för att möta standard för bostadsnära park blir en tydlig åtgärd. Lågbryggor på den allmänt tillgängliga promenad- och rekreationsstråket även kallad strandpromenaden tillför en typ av kantskydd för att öka barnsäkerheten invid vattnet. Den östra lokalgatan ska utformas som gångfartsgata med tydlig koppling vidare mot Hälleflundregatan. Hälleflundregatan ska byggas ut med ny gång- och cykelväg och med tydligare läge för övergångsställe.

Sammanhållen stad

Byggnad och plats

- Förslaget innehåller bostäder vilket bidrar till att åtgärda bostadsbristen och skapar ett tillägg i området med en underrepresenterade bostadsformer i Fiskebäck. Det kan även innebära en komplettering med lägenhetsstorlekar som saknas i omgivningen (dock inget som styrs av detaljplanen). Inom delar av byggrätterna ges också möjlighet att bygga verksamhetslokaler för olika ändamål som skapar variation av funktioner som stödjer stadslivet och skapar potential för en lokal centrumutveckling.
- Bostadsgårdar har anpassats utifrån skala och innehåll efter den huvudsakliga identifierade målgruppen, barnfamiljen.
- Nya bebyggelsen bidrar till sammanhållen stad mot befintliga omgivande stråken. Utåtriktade entréer utformas mot Hälleflundregatan och mot de mindre kvartersgator i väst och öster för att skapa förutsättningar för levande gaturum. Bebyggelsens orientering mot kvartersgatorna medverkar till en positivt social kontroll då entréer och fönster skapar ”ögon” och på så sätt förhoppningsvis stärker den upplevda tryggheten. Dessa kvartersgator blir också tydliga kopplingar ner mot vattnet. I mitten av kvarteren anläggs ett genomfartsstråk som kan bli en genväg för gående genom bostadskvarteren.
- Åtgärder inom planområdet införs för att säkerställa utemiljöer och ytor för vistelse, med vikt på bostadsgårdarna.
- Mobilitetsåtgärderna har tagits fram för att främja för ett hållbart resande. Åtgärderna regleras genom avtal mellan kommun och exploitör.

Närmiljö

- Målsättningen är att integrera den nya bebyggelsen för att motverka upplevelsen av ett isolerat område. Kvarteren och stråken görs sammanhängande till

omgivande kvarteren i väst och övriga närmiljön genom ny gestaltning av de befintliga stråken som omger planområdet samt etablering av nya stråk. Förslaget gör det möjligt att utöka allmän plats för gång- och cykelbana. Nytt övergångsställe underlättar möjligheterna att korsa Hälleflundregatan och medger på så sätt en tryggare trafikmiljö.

- Hälleflundregatan (huvudgata) har stärkts och gjorts mer tillgängligt i och med att entréer orienterats mot gatan samt möjligheten att etablera servicefunktioner hitåt. Hälleflundregatan stärks även på så sätt att gatans bredd har utvidgats för att gå i liv med den rekommenderade bredd som angivits för bussar i kollektivtrafiken.
- Kvartersgatorna fungerar som viktiga förbindelser till den nya strandpromenaden som ger allmänheten tillträde till vattnet från Hälleflundregatan.
- För planarbetet kvävs att mobilitetsåtgärder implementeras för att komplettera viss brist för fullgod kollektivtrafik.
- Förslaget kan innebära en komplettering med variation av möjliga boendeformer och av lägenhetsstorlekar som saknas i området idag.
- Föreslagen struktur med öppna sammanlänkade bostadsgårdar kan bidra till möten mellan grannar och skapa möjligheter för samspel och lek.
- Allmänhetens tillgänglighet till vattnet säkras genom att anordna allmän platsmark vid vattnet i form av en strandpromenad. Den bidrar till att förlänga den befintliga promenaden vid vattnet i väster. Strandpromenaden blir en viktig mötesplats både för boende och besökare från närområdet och stadsdelen och möjligen staden i stort.
- Hälleflundreplan rustas upp och tillgodoser behovet av bostadsnära park och bidrar med att utveckla grönområden i anslutning till planområdet.

Stadsdel

- Planen bidrar till en mer sammanhållen stad på lokal stadsdelsnivå i och med att stråken har givits en tydligare sammankoppling och kontinuitet. Det stärker och strukturerar gångflöden från och till området och kan stärka platsens läge i stadsdelen. Centrumfunktioner och utåtriktade entréer och verksamheter i delar av planområdet antas bidra till det lokala vardagslivet med plats för att strosa, mötas, vila och cykla. Att utöka allmän plats för gång och cykel med nytt övergångsställe medger tryggare trafikmiljö, vilket också ger en minskad barriäreffekt mot omgivande områden.
- Genomförande av förslaget kan tillföra nya bostäder till stadsdelen i form av flerbostadshus, stadsvillor och radhus.
Genom att det i plankartan reglerats för användningsbestämmelse för handel, kontor och centrumverksamhet så möjliggörs det för att i fortsättningen ha kvar befintliga verksamheter samt möjligheten att etablera nya. Kollektivtrafik kan stärkas till området då nya bostäder och verksamheter tillför nytt reseunderlag. Möjligheten att åtgärda detta ligger utanför detaljplanens befogenheter. Dock bedöms det vara behövligt ur barn och ungas möjlighet att röra sig trygg och tillgängligt från stadsdelen till övriga staden.

Stad

- Kollektivtrafik kan stärkas till området då nya bostäder och verksamheter tillför nytt reseunderlag. Ansvar att åtgärda detta ligger utanför planområdet. Dock bedöms det vara behövt att stärka kollektivtrafiken ur äldre barn och ungas möjlighet för att röra sig självständigt, trygg och tillgängligt från stadsdelen till övriga staden.

Kompensation av mobilitetsåtgärder inom planområdet kan motverka ökade trafikflöden till och från området. Mobilitetsåtgärderna avser att främja ett hållbart resande då området redan idag har ett högt bilinnehav men även att motverka bristen i kollektivtrafikförbindelserna. Åtgärderna enligt mobilitetsutredningen innebär bland annat ett startpaket till nyinflyttade med information om hållbart resande, löpande information om mobilitet, tidsbegränsade kollektivtrafikkort (30 dagar) till nyinflyttade, extra god cykelparkering med tillgång till cykelpump och parkeringsplatser för lastcyklar. Högst 50% av bilparkeringarna är fasta/personliga, parkering hyrs och redovisas separat, samt specifika parkeringsplatser öronmärkta för bilpool.

Region

- För att bidra till en sammanhållen region och goda resvanor bör pendling från och till området underlättas genom att stärka kollektivtrafiken, sådan åtgärd ligger dock utanför vad som är möjligt att styra i planarbetet.

Samspel

Byggnad och plats

- Åtgärder regleras i plan för att säkerställa kvalitativa ytor för lek och samspel inom utemiljö dels inom planområdet men också i direkt anslutning till området. Då inte tillräckliga friytor säkras inom planområdet för att tillgodose behov av bostadsnära park så avtalas mellan kommun och exploatör om upprustning av befintlig parkyta strax norr om planområdet inom den så kallade Hälleflundreplan.
- Den utökade gång- och cykelbanan längs Hälleflundregatans i anslutning till platsen skapar viss förstärkning av gång- och cykelstrukturen som är så viktig för barn och ungas rörlighet. En god utformning av stråken skapar förutsättningar att nå andra resurser för möten lek och utevistelse i närområdet på ett trafiksäkert sätt.
- Närhet till vattnet är en viktig kvalitet på platsen. I förslagets södra del skapas en allmänt tillgänglig strandpromenad inom allmän plats som kopplas till den befintliga strandpromenaden i väster. Stor omsorg behövs för utformningen av miljön i närhet till vattnet. Utformningen av strandpromenaden har till exempel stor påverkan på yngre barns möjlighet att upptäcka delar av området.
- I och med den nya byggnationen sker omdaning av platsen med nya användningar och funktioner och skapar en mer trafiksäker miljö för barn och unga att röra sig i.
-

Närmiljön

- Barns och ungas gestaltade livsmiljöer har pekats ut som viktiga områden att ta hand om i planförslaget och möjligheten för att trygga närmiljöer för lek och rekreation tillskapas.
- Åtgärd för att motverka brist på tillgänglighet till bostadsnära park inom 300 meter löses utanför planområdet genom avtal kring upprustning av parkytan Hälleflundreplan strax norr om Hälleflundregatan.
- Möjligt skulle strandpromenaden kunna komplettera med ytor för lek och samspel, här behöver dock säkerhetsaspekter vägas in.
- Det lokala klimatet med vind och buller från småbåtshamn och närliggande verksamheter vid fiskehamnen har delvis beaktas i gestaltningen. Säkerhetsrisker har beaktats i relation till områdets närhet till vattnet..
- Hamnen och dess miljöer som kan vara olämpliga platser för barn måste finnas kvar. Hur man förhålla sig till dessa områden beaktas och bör uppmärksammas vid utbyggnad av förslaget. Åtgärder kan ske inom gatuområdet i den östra delen. Översyn och eventuellt behov av kompletterande åtgärder ses över.

Stadsdel

- Förslaget medför förtätning av bebyggelsen och intensifiering med nya invånare. Av de inflyttade bedöms preliminärt cirka 60 vara barn (0,5 barn/lägenhet). För dessa yngre invånare är det grundläggande att sambanden och kopplingar till stadsdelens är lättillgängliga och välutformade. Fler barn ger ökad anspråk på nyttjande av befintliga rekreationsområden.
- I plan säkerställs möjlighet för nya och befintliga Fiskebäcksbor att träffas. Nya samband bli till och stråk förbinds både från Hälleflundregatan och angränsande strandpromenad i väster. Omgestaltade ytor längs vattnet ska ge plats för möten och rekreation längs vattnet för fler än bara boende. Det motverkar känslan av ett privat bostadskvarter som ligger otillgängligt för allmänheten minska risken till social segregation mellan de olika bostadsområden.

Stad

- Fiskebäck kustområde och Fiskebäcks badet lockar folk från hela staden. Det gör möjligt för lokal samnärvaro samt med och mellan invånare från övriga delar av staden.
Park och Natur förvaltar det närliggande Fiskebäcksbadet och angränsande park och naturområden.

Vardagsliv

Byggnad och plats

- Förslaget tillför bostäder och viss andel verksamheter som ger nya avtryck då fler kommer att röra sig i området och bidra till stadsliv. För bostäderna skapas gemensamma ytor för vardagsnära samvaro och lek. Ytmässigt uppnås dock inte riktlinjerna med 20 kvm/person.
- Förslaget ger möjligt att etablera nya funktioner och verksamheter. Det kan möta upp behovet att komplettera utbudet och variation av service samt aktiviteter för

barn, unga och äldre. Fler boende ger underlag till service och skulle på så sätt kunna motverka bilresor för att nå service.

- Viktigt att bevara och införliva dagens ”vardagsliv” och användning av platsen särskilt då kopplad till småbåtshamnen här. Etablering av ny strandpromenad i anslutning till bryggorna intill småbåtshamnen kan ge plats åt maritima fritidsaktiviteter; båtliv, fiske.
- Utformningen av den nya bebyggelsen bör utföras så att det blir platser där både boende och besökare vill vara och mötas. Det kan dock finnas säkerhetsrisker för yngre barn att röra sig fritt vid vattnet på egen hand. Miljöerna vid kajen och bryggorna ska därför utformas och bjuda in till säker vistelse (i vuxens sällskap).

Närmiljö

- För att ett fungerande vardagsliv ska kunna komma till stånd så behövs det tydliga och trafiksäkra kopplingar med god gestaltning till kommunal och kommersiell service.
- Kollektivtrafikens utbud bör stärkas vilket framför allt förbättrar rörelsefrihet och trygghet för barn, unga samt äldre. En stärkt kollektivtrafik kan även bidra till ett minskat bilberoende och mindre trafikflöden in i området. Finns stöd för åtgärden då planen skapar ett visst reseunderlag.
- Dock så har dessvärre kollektivtrafiken troligen svårt att konkurrera med bilen i denna del av Göteborg. Därmed kvarstår eller ökar det höga bilinnehavet. Räckvidd och närhet till service och hälsa bedöms som långt. Förslaget kompenserar till viss del genom mobilitetsåtgärder. Avtal tecknas mellan kommun och exploatör.
- Brist på bostadsnära park säkras genom an avtalad upprustning av närliggande parkyta (Hälleflundreplan) strax utanför planområdet. Vore därutöver positivt med en upprustning av badplatsen.
- Kajen och småbåtshamnen i området utgör mötesplats för närområdet. Befintliga stråk gör det lättillgängligt att nå Fiskebäcks badet. Ur detta perspektiv är det angeläget att hålla området utmed strandlinjen öppen för att förlänga det stråk och den mötesplats som binder samman området i väster samt för småbåtsägarna vid hamnen.

Stadsdel

- Förslaget ger ett visst underlag för befintlig service och eventuell utökning av kollektivtrafik, men samtidigt är det viktigt att stärka och koppla området till de lokala gång- och cykelnätet.
- Upprustning av Hälleflundreplan på andra sidan Hälleflundregatan.

Stad

- Förslaget ger visst underlag för lokal centrumutveckling tillsammans med de omgivande hushållen. Dock finns risk att utbudet inte tillkommer och invånarna även i fortsättningen behöver ta sig ut från området för att utföra inköp av dagligvaror med mer. Att utöka de lokala gång- och cykelnätet till den

stadsövergripande nätet samt förstärk kollektivtrafik är där av viktigt ur ett hela stadens perspektiv.

-

Identitet

Byggnad och plats

- Platsens med närhet till havet och småbåtliv skapar en särskild karaktär för området. Stadsbilden ändras i och med den nya exploateringen och fler boende tillförs till området och strukturen kan motverka det splittrade intryck som platsen till viss del har idag.
- Den nya bebyggelsestrukturen som delvis hämtar sin form ur omgivande bebyggelse ger förutsättningar för en känsla av tillhörighet i området lokalt med mötesplatsen vid kajen där allmänheten är fortsättningsvis välkommen att röra sig. Möjlighet att etablera lokaler här ger möjlighet för bland annat serveringsverksamheter att etablera sig. En sådan funktion kan uppfylla önskemål som efterfrågats från dagens invånare i dialogerna (Lokalt utvecklingsprogram). Att maritima verksamheter som finns idag skulle kunna fortgå även efter utvecklingen av området skulle bidra positivt till platsens maritima identitet.

Närmiljö

- Kajpromenaden och båtbyggarna bevarar och utvecklar det som idag till viss del kännetecknar platsen. Attraktiviteten höjs då mötesplatser och omgivande ytor görs lättillgängliga.
- Hamnens läge bidrar också till områdets karaktär och historiska förankring.

Stadsdel

- Besökare kommer ges tillgänglighet till att använda ytorna vid vattnet och med förslaget får stadsdelen en förlängning av sin strandpromenad. Småbåtsägarna har fortsatt tillgång till bryggorna och den aktuella identiteten i denna del av Fiskebäck kan bäras vidare tillsammans med Fiskehamnen.
- Lokaler för verksamheter möjliggörs i detaljplanen och stadsdelen har chans att utveckla en ny målpunkt som eventuellt ges ny identitet med tiden. Möjlighet till kaféer och liknande service som tidigare funnits på platsen har efterfrågats från dagens invånare.

Stad

- Förslaget är en förtätning och vidareutveckling av bebyggelsen vid Fiskebäckshamn. Åtgärderna är i linje med planprogrammets riktlinjer som avsåg att stärka hamnområdet och dess karaktär genom att tillföra ny bebyggelse med bostäder, blandade verksamheter och arbetsplatser. Området som bebyggs motverkar inte yrkesfiskhamnens aktiviteter.
- Utbyggnad av kajpromenaden skapar en längre sträcka av sammanhållen promenad längs vattnet. Önskemålen har framförts i det Lokala utvecklingsprogrammet och det är ett av kommunens mål, att i staden skapa närhet till kusten.

Hälsa och säkerhet

Byggnad och plats

- Omdaning av fastigheten med föreslagen bebyggelse medför att flera för allmänheten potentiellt farliga funktioner och verksamheter som idag huserar på platsen, så som exempelvis båtupptagning och truckkörning förvinns.
- Utemiljön och de fria ytorna har hanterats för att skapa goda gestaltade livsmiljöer. Ett gott och genomtänkt mikroklimat kan bidra till att barn, unga samt äldre ges möjlighet att vistas ute till en större grad. Åtgärderna bör även bidra att stärka upplevelsen av trygga miljöer.
- Bullerkälla tillhörande äldreboendets ventilationsanläggningar kommer att åtgärdas av exploatören vid utbyggnad av bebyggelsen.
- Förslagets utbyggnad av bostäder vid vattnet och nytt kajastråk kräver säkerhetsåtgärder av områdena vid vattnet om de ska vara tillgängliga och uppmuntra till aktiviteter för alla åldrar.

Närmiljö

- Närmiljöerna ansluter till gator med biltrafik och vissa varustransporter. Ökad trafiksäkerhet längs Hälleflundregatan genom omdragning av gång- och cykelväg. Åtgärder för äldre är viktiga att uppmärksamma längs denna sträcka, till exempel genom väderskyddade sittplatser.
- Den integrerade trafikinfrastrukturen genererar en större vinning för närmiljön och stadsdelen.
- Fler bostäder längs Hälleflundregatan kan ge en ökad trygghet kvällar, helger med fler ögon mot gatan.

Stadsdel

- Idag saknas en bostadsnära park (enligt Grönstrategin så bör den ligga inom 300 meter från bostad). Behovet bedöms som stort ur ett barnperspektiv då barn som har tillgång till en varierad närmiljö har större förutsättningar att utvecklas psykiskt, fysiskt och socialt. Bristen motverkas genom upprustning av närliggande befintlig parkyta (Hälleflundreplan).
- Inventeringen pekade på att det kan förekomma framtida bullerstörningar och luktstörningar från fiskehamnen idag. I genomförd bullerutredning i samband med förprövning av planbesked att utveckla Fiskebäcks hamn så bedöms det att bostadsbebyggelsen inte kommer att utsättas för bullerstörningar med påverkan på hälsan.

Stad

- En indirekt påverkan på riksintresset för yrkesfiske skulle kunna frambringas av en eventuell störning gentemot en ny bostadsbebyggelse, dock har inte detta hittills belysts som ett aktuellt problem.
- Kollektivtrafik behöver förstärkas speciellt sett ur barn och ungas perspektiv för att tillskapa en trygg och säker mobilitet mellan bostaden och skola och

aktiviteter inom staden. Det bidrar positivt till barns utveckling att kunna röra sig trygg och säkert.

Region

- En indirekt påverkan på riksintresset för yrkesfiske skulle kunna frambringas av en eventuell störning gentemot en ny bostadsbebyggelse, dock har inte detta hittills belysts som ett aktuellt problem.
- Utveckling och förstärkning av kollektivtrafik behövs till övriga staden eller till viktiga knutpunkter för byte till andra kollektivtrafikförbindelser för att underlätta eventuellt pendling till regionen.

Nollalternativet

Om planförslaget inte realiseras har området enbart möjlighet att utvecklas sin industriella verksamhet och kan då inte bygga vidare på den bebyggelsestruktur som påbörjats i områdena väster om aktuellt planområdet. Området förblir ett privat verksamhetsområde som förblir en otillgänglig plats för allmänheten. Om planförslaget inte realiseras kan en omfattande utbyggnad av småbåts- och fiskhamnverksamhet ske i direkt anslutning till och i vattnet. Nollalternativet möjliggör inte för bostäder och därmed ett större underlag för kommersiell service i och kollektivtrafik. Ett större underlag av människor i området kan skapa incitament för tätare turer för kollektivtrafiken och handel i närområdet. Nollalternativet medför att Göteborgs stads prioriterade mål om bostadsutbyggnad förgås.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg med undantag för en påpekad brist i kollektivtrafikförbindelser, vilken delvis kan lösas med mobilitetsåtgärder.

Vad gäller det sociala perspektivet föreslår planförslaget tillskapa platser för möten, rekreation och lek då hårdlagd industrimark omvandlas till kvarter med bostadsgårdar och allmänt tillgängliga stråk, bland annat ut med strandlinjen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan (För planer startade 2020-04-01 och senare använd rubriken "Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan")

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Inom planområdet finns idag näst intill ingen växtlighet och sträcker sig heller inte ut i havet. Dock är havet en känslig recipient men då användningen går från industri till i största grad bostäder och från näst intill totalt hårdgjort till att regleras för infiltrering och en strävan efter gröna gårdsmiljöer så kan planförslaget anses ha en positiv inverkan på hav och natur.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-10-23. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Planförslaget ska se till att påverkan minimeras genom en god vattenhantering. Havet som känslig recipient kan påverkas positivt av att dagvatten inom området i ett genomförande av planförslaget tas omhand och renas på ett bättre sätt. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll.

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Planförslaget innebär att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer inom området, vilket ökar antalet transporter. Samtidigt finns goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt, med kollektivtrafik, gång och cykel, som då inte påverkar miljömålet negativt. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt. Risk för bilberoende finns så det långa resetid och låg busstäthet. Den tillkommande bebyggelsen får tillgänglighet till gång- och cykelstråk och kollektivtrafik (om än mindre god), som i kombination med framtagna mobilitetsåtgärder kan generera möjligheten till ett delvis uppnått delmål inom denna kategori.

Delmål: Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Ett genomförande av planförslaget medför att andel grön och blå yta i sammanhängande stadsbebyggelse tillkommer i form av allmän platsmark för strandpromenad och angränsande Hälleflundreplan som rustas upp för att råda bot på brist av bostadnära inom 300 meter från området. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark tas omhand. Det ger bättre förutsättningar för att klara miljömålet. Nybyggnationen förutsätts bli giftfri. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Genom att bygga på redan ianspråktagen mark med en utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen minskar transportbehovet. Dock kan inte kollektivtrafiken anses som god i dagsläge. På längre sikt kan det leda till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra delvis till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller vid Hälleflundregatan och viss verksamhetsbullret från hamnverksamheten i väst respektive i sydväst för småbåtshamnen samt ett aggregat från äldreboenden i väst. En god ljudmiljö går att skapa på delar av innergården av den södra del av föreslagen kvartersstruktur. Därtill tillskapas bostadsnära park med möjlighet att inom 300 meter nå en lek-/rekreationsmiljö där en ekvivalent ljudnivå underskrider 50 dBA. Gällande verksamhetsbullret från småbåtshamn anser vara inom naturvårdverkets riktlinjer. Aggregat ska åtgärdas så att ljudnivåerna dämpas/skärmars. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.

Planförslaget balanserar hög exploatering med tillgängliga grönytor. Befintlig park Hälleflundreplan vid Hälleflundregatan, rustas upp för att tillgodose brist på bostadnära park. Målnivån för grönytefaktor för allmän plats **GATA** (Hälleflundregatan samt lokalgatan) bedöms till 0,15 och för strandpromenaden till 0,35. Med föreslagen utformning av allmän plats klaras målnivån både för gatorna samt för strandpromenaden. Exploatören har tagit fram grönytefaktor med målnivån på 0,45 för det tilltänkta kvartersmaken. Med vegetation i form av gräsmattor, planteringar på ca 5000m² av

markytan och byggnadernas tak, samt tillförsel av träd och buskar av olika storlekar, förväntas man kunna komma nära det uppsatta målet i kommunen Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Övriga delmål

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en låg påverkan på övriga delmål.

Påverkan på luft

En viss ökning men kvävedioxidhalterna ligger lågt i området idag enligt kommunens kartering och i övrigt inga betydande utsläpp. Sammanfattning ingen större påverkan på luft.

Påverkan på vatten

Dagvattenutsläpp sker direkt mot recipienten havet, vilken är en känslig recipient, men i och 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.

Översvämningsproblematik, avlopps- eller dagvattennätet.

Den dimensionerande havsnivån som området skall planeras utifrån enligt kommunens TTÖP (*Tematiskt tillägg för översvämningsrisker*). Planeringsnivån för detta område, vilket klassas som "sammanhållen bebyggelse" föreslås till +2.9 (RH2000).

Påverkan på generationsmålet

Generationsmålet visar på den samhällsomställning som krävs för att vi ska kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta till kommande generationer. (text från Boverket). Planförslaget bedöms delvis bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Naturmiljö

Planförslaget påverkar varken lagenligt skyddad natur, ekologiskt särskilt känsligt område eller område i Göteborgs grönstruktur. Inte heller påverkas några värdefulla träd eller andra miljöer/biotoper/processer av värde för biologisk mångfald.

Enligt den förprojektering som utförts av strandpromenaden (*Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad vid detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleundregatan*, 2022-03-23 Adwice AB) så anses vattenområdet inom planområdet inte vara en lämplig miljö för ålgräs då ålgräs trivs i mycket mjuka sandiga bottnar. Stora delar av strandlinjen består idag av sprängsten vilket hindrar ålgräset från att etablera sig i området. Den ogynnsamma miljön i kombination med den minimala skuggningen som den nya strandpromenaden ger bedöms inte försämra livsmiljön för ålgräs jämfört med hur den är idag.

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar inte något byggnadsminne/fornminne och berör heller inte direkt något objekt utpekad i bevarandeprogram, angränsar dock till Fiskebäcks hamn som omnämns i bevarandeprogrammet för moderna Göteborg, men ligger alltså utanför. Planområdet ligger dock inom riksintresset för högexploaterad kust. Det innebär att mark och vatten endast får användas på ett sätt som inte påtagligt skadar de samlade natur- och

kulturvärdena. Det ursprungliga landskapet och tidigare generationers kulturpåverkan ska i stor utsträckning lämnas kvar och synas.

Länsstyrelsen hävdar att med hänsyn till riksintresset för högexploaterad kust bör gestaltningen av den planerade bebyggelsen anpassas till bebyggelsen i omgivningen och bli en varsam stadsbilsändring.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget ansluter väl till bebyggelsen i omgivningen och inte skadar riksintresset.

Sammanfattningsvis ingen större påverkan på kulturmiljön.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag från exploatören.

Fastighetsnämnden får utgifter för byggnation av allmän plats i form av gata, strandpromenad, grönyta, inlösen av allmän plats och för lantmäterikostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar och förrättningskostnader för eventuell ledningsrätt.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften drift av nyanlagd gång- och cykelbana, lokalgata, samt strandpromenad i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av nyanlagd gång- och cykelbana, lokalgata, samt strandpromenad.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningar, i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av grönyta. Anläggningar avser Hälleflundreplan och grönytor vid gator, samt strandpromenad.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören kommer att få betala ett exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av de allmänna anläggningarna.

Exploatören får kostnader för lantmäteriförrättning, bygglov, utbyggnad inom kvartersmarken, erforderliga utredningar, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar med mera

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planläggningen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Avvikelse från översiktsplanen

Planområdet ligger inom det som pekas ut som *övriga mellanstaden* i översiktsplanen och inom denna zon är inriktningen att en blandning av bostadsformer ska eftersträvas samt att det kustnära

GRANSKNINGSHANDLING

läget ska stärkas och synliggöras, i dessa hänseende så överensstämmer planförslaget. Inom *övriga mellanstaden* bör även alternativa färdmedel till bilen prioriteras.

För att främja hållbara färd sätt förstärks gång- och cykelnätet genom detaljplanen, samt att det föreslås att tillskapa mobilitetsåtgärder. Vid förprovning av planansökan identifierades kollektivtrafiken i området som en brist, vilken behöver hanteras i detaljplanen. Detaljplanen har möjliggjort för ökad framkomlighet för kollektivtrafiken. Turtäthet kan inte regleras i en detaljplan, detta regleras av kollektivtrafikmyndigheten. Trots brister i kollektivtrafiken ansågs det ändå vid förprovningen att planförslaget bidra positivt till utvecklingen av områdets stadsbild och stadsmiljö. Det ger även ökat underlag för service och kollektivtrafik samt bidrar med en balans mellan olika bostadstyper i stadsdelen.

Detta stämmer även överens med bedömningen som gjordes i planprogrammet som togs fram för Fiskebäcks hamn 2003. I programmet påpekades det även att en utveckling av bostäder inom detta område skulle möjliggöra en mer levande hamnmiljö.

För Stadsbyggnadskontoret

Hanna Kaplan

Matti Örjefelt och Silvia Orrego Briceño

Planchef

Planarkitekter

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg

Julia Lindesson

Distriktschef

Projektledare/Exploateringsingenjör