

FREKVENTA FRÅGOR - FAQ om SAMRÅD:

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

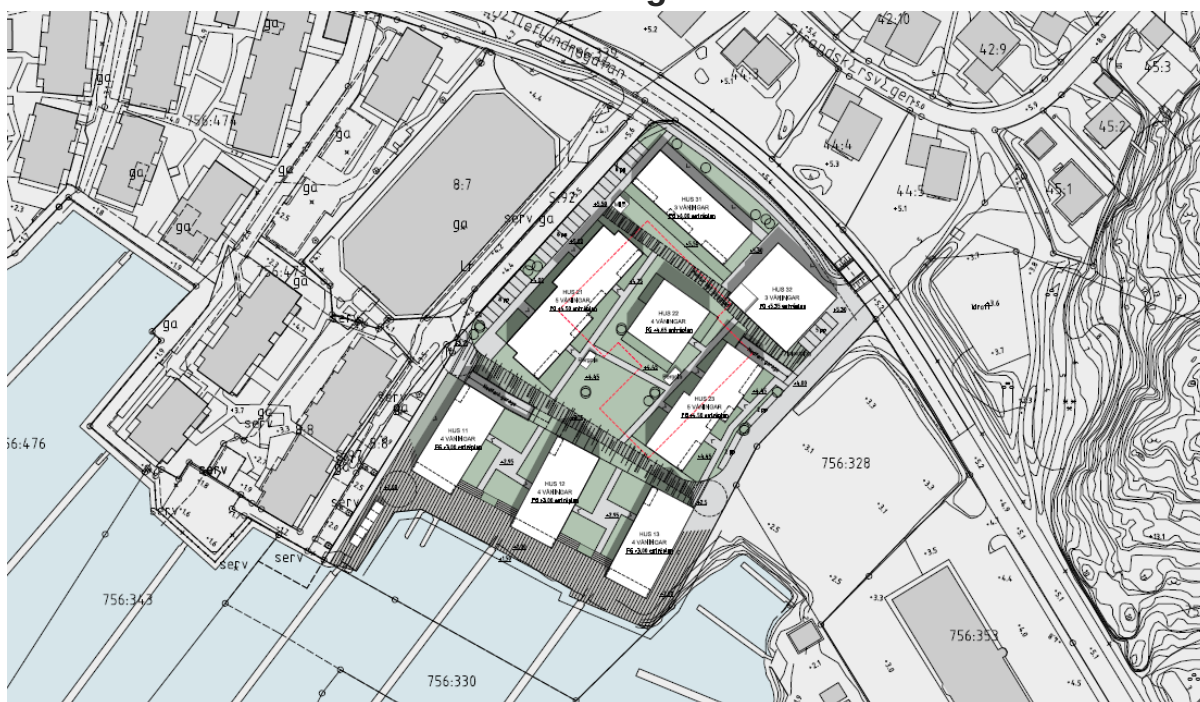


Illustration som visar på en möjlig utveckling av planområdet utifrån planförslaget.

- 1 Intro vad händer just nu vid Hälleflundregatan?**
- 2 Samråd**
- 3 Dina frågor och synpunkter**
- 4 Vad har gjorts tidigare**

1.0 Vad händer just nu i vid Hälleflundregatan?

Byggnadsnämnden har gett i uppdrag till stadsbyggnadskontoret att pröva ny bebyggelse vid Hälleflundregatan. Planen föreslår att det byggs ungefär 125 lägenheter och ca 1700 kvm verksamhetslokaler i området. Befintlig bebyggelse ersätts med en utbyggnad av bostadshus, främst flerbostadshus. Ett "kajstråk" planeras närmast-stranden för att ge allmänheten tillträde till vattnet.

1.1 Detaljplanen har tagits fram utifrån pilotprojekt för en utökad exploatörsmedverkan, vad innebär det?

Det är ett försök att effektivisera och minska tiden det tar att ta fram en detaljplan, främst genom att nyttja tiden mellan planbesked och påbörjad detaljplan. Det har inneburit för arbetet att efter positivt planbesked har exploatören tagit fram underlag och utredningar på egen hand, men i samråd med

stadsbyggnadskontoret. Ansvar för upprättandet av detaljplan och bedömningen av dess innehåll ligger dock helt kvar hos kommunen.

1.2 Vem är det som ska bygga?

Fastighetsägaren och exploatör är Kappseglaren i Fiskebäck. De samarbetar med Tornstaden AB som senare kommer att bygga och sälja lägenheterna

1.3 När kan det tänkas börja byggas och när kan det tänkas stå färdigt?

Förväntad byggstart: Tredje kvartalet 2022

Förväntat färdigställande: Tredje kvartalet 2027

1.4 Hur går det att påverka utvecklingen av området?

Du kan lämna in dina skriftliga synpunkter till kommunen under samråd och granskning (se och läs under punkt 2 Samråd)

1.4 Var i processen är planen just nu?

Ett detaljplaneförslag har nu tagits fram för att genomgå en första prövning och skickas ut på remiss till myndigheter, förvaltningar och sakägare. Allmänheten har nu också möjlighet att se förslaget och komma in med synpunkter.

Därefter sammanställs inkomna synpunkter och förslaget revideras eventuellt.

~~Efter dessa och därefter så~~ Sedan ställs det reviderade förslaget ut för granskning.

Efter granskningen så får enbart mindre justeringar göras inför att förslaget ska antas av byggnadsnämnden. Cirka fem veckor efter antagandet så vinner detaljplanen laga kraft och blir juridisk handling om ingen överklagar planen.

När planen har fått laga kraft kan exploatören sedan söka bygglov.

2 Samråd

2.0 Vad är ett samråd?

Samrådet handlar om att få in kunskap och synpunkter från bland andra sakägare, andra intressenter och myndigheter som berörs av planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.

”Kommunen hämtar in synpunkter under ett samråd. När kommunen har tagit fram ett planförslag får fastighetsägare, boende, hyresgäster som berörs av förslaget, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har intresse av förslagen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Detta kallas *samråd*.

Om du har synpunkter på förslaget till en detaljplan ska du lämna dem i skriftlig form. Kommunen kan om det finns skäl ändra planförslaget med hänsyn till synpunkterna eller förklara varför synpunkterna inte beaktas i en samrådsredogörelse.” (<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/hur-en-detaljplan-tas-fram/>)”

2.1 När är det samråd?

Det är samråd mellan den 10 mars och den 30 mars. Under denna tid så har man möjlighet att komma in med synpunkter kring planförslaget.

2.2 Hur kommer kommunen ta hänsyn till mina synpunkter?

Kommunen måste alltid lyssna på synpunkter från sakägare och tar med dessa i samrådsredogörelsen. Sedan kan vi inte garantera hur synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet eftersom kommunen alltid måste göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.

2.3 Vart kan jag se samrådsförslaget?

Förutom i **Plan- och byggprojekt** på stadens webbplats:

goteborg.se/planochbyggprojekt.se finns samrådsförslaget tillgängligt under minst tre veckor på i stadsbyggnadskontorets utställningshall. Med anledning av smittspridningen av covid-19 så ser vi gärna dock att ni så långt det är möjligt undviker att besöka vår utställningshall och i stället tar del av handlingarna via vår webbplats.

2.4 När och vart kan vi skicka in våra synpunkter?

Alla som vill kommer kunna lämna synpunkter vid samråd och vid granskning.

Samrådet är mellan den 10 mars och den 30 mars.

Dina synpunkter måste komma in skriftligen. Vi ser gärna att synpunkterna skickas in via e-post till sbk@stadsbyggnad.goteborg.se. Det går även att skicka brev till Stadsbyggnadskontoret, Box 2554, 403 17 Göteborg.

2.5 Vem kan yttra sig om samrådsförslaget?

Alla har rätt att lämna in synpunkter men det är endast du som är sakägare och du som besitter en nyttjanderätt (hyresgäster och bostadsrättshavare) som senare får överklaga en detaljplan. Sakägare är du om du till exempel bor i planområdet, äger fastigheter eller har andra rättigheter inom planområdet eller om du är granne till området.

Kommunen ska inför samrådet om planförslaget bestämma och avgränsa vilka som ska inkluderas i samrådsgruppen. Kommunen ska samråda med:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Kända sakägare
- Kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs
- Vissa kända organisationer av hyresgäster
- Myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget

Inkomna synpunkter sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse och är en del i det fortsatta arbetet av förslaget.

2.6 Vad händer efter samrådet?

Efter samrådskedet och eventuella ändringar är det dags att ta fram de slutliga planhandlingarna. Det slutliga planförslaget finns att ta del av under minst två veckor på stadsbyggnadskontoret och i **Plan- och byggprojekt** på stadens webbplats under den så kallade *granskningsfasen*. Vanligen ligger planförslaget publicerat upp till tre veckor. Även under denna tid finns det möjlighet för boende i området och remissinstanser att lämna synpunkter vilka slutligen sammanfattas i ett så kallat granskningsutlåtande. För att kunna överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningsfasen.

Efter eventuella mindre justeringar antar byggnadsnämnden planförslaget. Nämnden kan också tillstyrka planförslaget och därefter överlämna planen till kommunfullmäktige som antar planen.

Efter att protokollet är justerat och meddelats på kommunen anslagstavla börjar detaljplanen att gälla efter tre veckor. Den sammanlagda tiden är, om den inte överklagas, cirka fem veckor efter att byggnadsnämnden antagit ~~till~~ planen.

2.7 Att överklaga kommunens beslut

Om du vill överklaga en beslutad detaljplan måste du vara berörd av förslaget och tänka på att lämna in skriftliga synpunkter senast under granskningstiden. Om du är berörd kommer du att få en besvärshänvisning som talar om hur du ska göra om du vill överklaga och när sista dag är för att göra detta. Mark- och miljödomstolen utreder om du har rätt att överklaga samt om planen uppfyller kriterierna för att bli godkänd.

Om Mark- och miljödomstolen väljer att säga nej till ditt överklagande övergår planen till att börja gälla tre veckor efter meddelat beslut. Du kan överklaga Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen. I Mark- och miljööverdomstolen prövas endast ärenden som har fått prövningstillstånd.

3 Dina frågor och synpunkter

3.0 Vem kan vi prata med om vi har fler frågor?

Kontakta stadsbyggnadskontorets kundservice.

E-post: kundservice@sbk.goteborg.se

Telefon: 031-368 19 60 (telefonid: måndag - fredag 10:00-12:30)

4 Vad har gjorts tidigare?

4.0 Har det gjorts några utredningar för området?

Följande utredningar har tagits fram, som går att läsa i sin helhet under projektets samrådshandlingar som ligger på Plan- och byggprojekt på stadens webbplats:

- Bullerutredning
- Marktekniskutredning
- Geotekniskutredning
- Trafiksäkerhetsutredning
- Mobilitets- och parkeringsutredning
- Sol och dagsljusanalys
- Dagvattensutredning

4.1 Hur har allmänhetens hörts tidigare?

Detta har gjorts dels av exploatören i form av en medborgardialog, ~~samt~~ dels

utifrån dialog med kommunens stadsdelsförvaltning och genom material framtaget i deras stadsutvecklingsprogram.

4.2 Berörs inte planområdet av strandskydd?

Jo, det stämmer och i och med planen så kommer strandskyddet återinträda, men kommunen kan då åberopa ett av de sex särskilda skäl som omnämns i miljöbalken som skäl för upphävande av strandskyddet.

Vår bedömning är att man kan åberopa skäl nr 1. att området så som det ser ut idag redan i sin helhet är ianspråktaget och området nyttjas idag för verksamheter, parkering och båtuppställning. Det aktuella planområdet bedöms inte heller utgöra någon viktig livsmiljö för växter och djur då det i princip är helt hårdgjort.

Nedan, miljöbalkens sex skäl för upphävande av strandskydd:

1. Ianspråktaget
2. Väl avskilt
3. För funktion måste ligga vid vattnet
4. Utvidga verksamhet
5. Angeläget allmänt intresse
6. Annat mycket angeläget intresse

4.3 Hur har mötet med kringliggande bostäder tagits in i beaktan?

Bebyggelsen har låtits trappas ner mot området norr om. Siktlinjer har framför allt plockats upp i de stråk där man som gående tar sig ner mot vattnet och kajpromenad har varit det viktiga stråket för vattenkontakt. Dessutom har ett visst avstånd hållits från Hälleflundregatan bland annat på grund av bullerskäl.

Mötet med Hälleflundregatan har varit viktig för att inte skapa en baksida. Därför har det i plan reglerats att entréer ska placeras mot gatan. Som närmast så håller den nya bebyggelsen ett avstånd på över 30m till närmsta kommande villabebyggelsen.

Anpassningen i planen för mötet med bebyggelsen i väster har även här legat i bebyggelsens höjd som låtits anpassas till kringliggande bebyggelsehöjder. Här ligger också generellt ett avstånd på över 20 meter mellan befintlig bebyggelse och nytillkommande bebyggelse.

4.4 Vad händer med befintliga verksamheter som huserar inom området idag?

Planförslaget möjliggör för verksamhetsbyggnad. Fastighetsägaren har inte skrivit avtal med någon för det nya verksamhetshuset men de hoppas att kunna erbjuda lokaler för de nuvarande hyresgäster som vill vara kvar.

4.5 Finns det behov av förskola?

- I den tidiga planbeskedsansökan så låg förskola med, varför har det tagits ur planen?

Förslaget med förskola avslogs tidigt under processen då staden inte anser att fastigheten kan erbjuda lämplig och tillräcklig yta för förskolegården samt att det idag inte finns ett behov i området av ny förskola.

4.6 Hur är det med de sociala aspekterna i den aktuella planen och i området?

Inventering av behoven finns redovisade både i stadsdelens dialogarbete från 2017-Lokala *utvecklingsprogram, västra Göteborg*, i dialog med vuxna, barn och unga. Underlag har även tagits fram i samband med planarbetet i samverkan med stadsdelsförvaltningen och inom projektgruppen tillsammans med exploatörerna.

Exploatörerna genomförde tidigt under 2020 en förfrågning och samtal med boende i närmiljön. Det tillsammans med ovan samlat material har varit del av vår sociala inventering och som vi följer upp under den pågående planprocessen. Underlagen är del av våra helhetsbedömningar och som staden tar stöd i för att undersöka vilka åtgärder som är möjliga att implementera. För att sedan kunna beskriva de sociala konsekvenserna av det planerade planförslaget. Det vill säga effekterna hur det kan bli vid ett genomförande och förtätning av både byggnader och människor i denna del av Fiskebäck.

4.7 Vad menar stadens med sociala konsekvenser och barnperspektiv?

För att kunna utgå från människors olika livssituationer och behov när en fysisk förändring ska genomföras tar vi stöd av Göteborgs stads Sociala konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA). Det analysmodell och ett processtöd som arbetats fram och används i bred samverkan inom staden.

För att trygga inriktningen om hållbar stadsutveckling har staden med utgångspunkt i inventering om behov mm gjort konsekvensbeskrivningar av hållbarhetsaspekterna fortlöpande under arbetsprocessen. Särskilt prioriterat är barnkonsekvensanalyser (BKA).

4.8 Vad händer om inte planen går igenom, nollalternativet?

Om planförslaget inte realiseras så har området enbart möjlighet att utvecklas sin industriella verksamhet (gällande detaljplan) och kan då inte bygga vidare på den bebyggelsestruktur som påbörjats i områdena väster om planområdet. Bidra till målet att minska bostadsbristen uteblir.