

Detaljplan för enbostadshus vid Åreskiftet på Brännö, inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Standardförfarande



**Samrådshandling
oktober 2017**

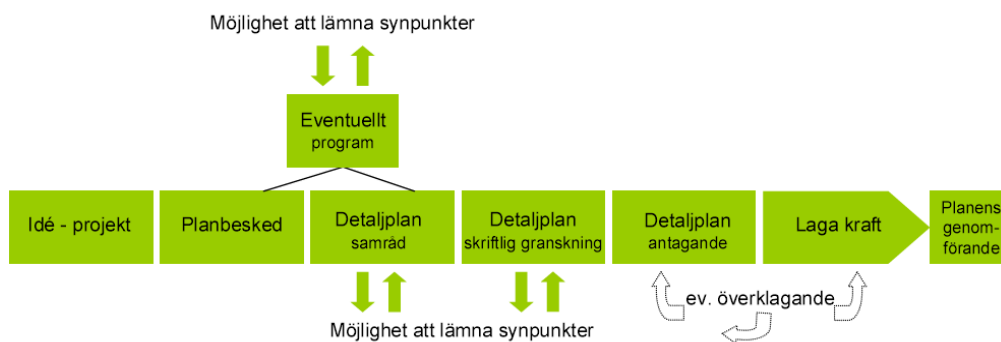


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2014-12-20 (i och med beslut om produktionsplan för 2015).

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Helena Bråtegren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 09

Lena Melvindotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Johanna Nyström, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 14

Samrådstitid: 8 – 28 november 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådshandling

Datum: koncept 2017-10-24

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0754/06

Handläggare SBK

Helena Bråtegren

Tel: 031-368 17 09

helena.brategren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0232/16

Handläggare FK

Lena Melvinsdotter

Tel: 031-368 10 92

lena.melvinsdotter@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för enbostadshus vid Åreskiftet på Brännö, inom stadsdelen Styrso 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 med bestämmelser, illustrationsritning och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bergteknisk utredning (Bergab, 2016-03-03)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 2017-05-24)
- PM om skottbullen från skjutfält (SBK, april 2016)

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Strandskydd</i>	7
<i>Riksintressen</i>	8
<i>Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala förutsättningar</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	10
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Trafik och parkering</i>	11
<i>Tillgänglighet och service</i>	12
<i>Friytor</i>	12
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Övriga åtgärder</i>	13
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	14
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	15
<i>Tidplan</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	16
<i>Nollalternativet</i>	16
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	16
<i>Miljökonsekvenser</i>	17
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	18
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	19

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av enbostadshus.

Planområdet är beläget på södra delen av Brännö i Göteborgs södra skärgård. Området omfattar delar av fyra fastigheter, sammanlagt cirka 0,7 hektar.



Översiktskarta med aktuellt område markerat, samt foto på kusthed i den södra delen av planområdet (utsikt mot sydöst).

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för området pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Den fördjupade översiktsplanen för Brännö anger ett antal lämpliga utbyggnadsområden för bostäder. Denna detaljplan omfattar tre av dessa områden. För planområdet gäller idag byggnadsplan BPL/2225 som vann laga kraft år 1952. Området är planlagt som naturmark.

Då en ny detaljplan ersätter en befintlig byggnadsplan inträder strandskydd. Detta berör två mindre områden inom detaljplanen. Kommunen bedömer att särskilda skäl för upphävande finns i och med att områdena genom bebyggelse är väl avskilda från området närmast strandlinjen.

Området omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövård (Styrso O7). Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas också generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap.

Marken i området är kuperad och utgörs av till stor del av flacka bergspartier med inslag av låg kustnära växtlighet. Det finns inga stabilitetsproblem eller risker för nedfallande block.

Söder om planområdet finns ett höjdparti som enligt den fördjupade översiktsplanen för Brännö är ett viktigt landskapselement och bör undantas från bebyggelse.

Ingen biltrafik är tillåten på Brännö. På ön finns två hamnar med färjeförbindelse till andra öar i Södra skärgården och till Saltholmen. Parkering för bil kan inte ske på ön och är svår att lösa på fastlandet.

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Buller från Försvarsmaktens skjutfält måste beaktas så att verksamheten inte försvåras. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skottbuller från skjutfältet inte utgör ett hinder för byggnation i det aktuella planområdet.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av sju enbostadshus, varav fyra nås via en ny gata. Allmänhetens tillgänglighet till höjdpartiet söder om planområdet säkerställs genom att två områden planläggs som allmän plats: natur.

Parkering för flakmopeder och cyklar sker på egen fastighet. För detaljplanen föreslås ett parkeringstal för bil på 0.

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp med lätt tryckavlopp. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för både dricksvatten och spillvatten.

På den norra fastigheten inom planområdet (Brännö 4:27) planläggs ett så kallat ”u-område” som reserveras för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

För fastigheterna i det södra planområdet reserveras två områden för gemensamhetsanläggning, som är tänkta att kunna användas för dagvattenledningar. Det östra av dessa områden kan även komma att användas för avfallshantering.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum då planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Övervägande har gjorts mellan intresset att bevara marken som naturmark, och intresset att uppföra bostäder. Då särskilt utpekade naturvärden saknas i området bedöms intresset av bostäder i en attraktiv bostadsmiljö väga tyngre.

Tillåten nockhöjd har anpassats till terrängen för att tillåta bebyggelse i en våning, så att påverkan på landskapet och riksintresset för kulturmiljö minimeras.

För att minimera de negativa konsekvenserna för natur- och rekreationsvärden behålls två stråk som planläggs som naturmark i det södra området.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer).

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och fördjupningen för Brännö.

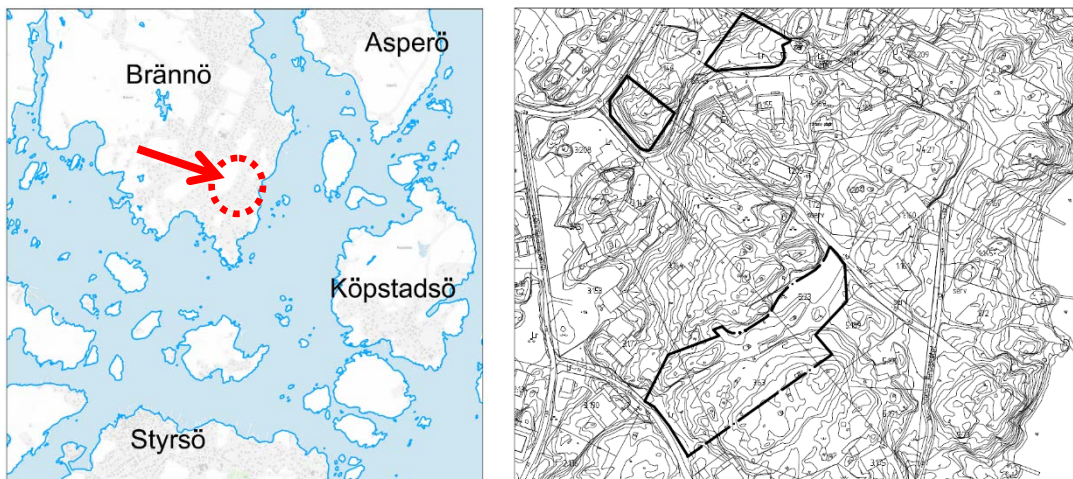
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av enbostadshus.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på södra delen av Brännö i södra skärgården, cirka 14 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Översiktskarta samt grundkarta för området med plangränsen markerad

Området omfattar delar av fyra fastigheter, sammanlagt cirka 0,7 hektar. Fastigheterna ägs av olika privata fastighetsägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (ÖP99, antagen av kommunfullmäktige 2001-12-13) anger för området pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Södra skärgården bedöms enligt översiktsplanen som skyddsvärd genom sin relativa orördhet.

Den fördjupade översiktsplanen för Brännö (antagen av kommunfullmäktige 2006-09-14) anger ett antal lämpliga utbyggnadsområden för bostäder. Den nu aktuella detaljplanen omfattar tre av dessa områden.

För planområdet liksom för större delen av Brännö gäller byggnadsplan BPL/2225 som vann laga kraft år 1952. Byggnadsplanen har inte längre någon genomförandetid. Området är planlagt som naturmark i byggnadsplanen.

Strandskydd

Då en ny detaljplan ersätter en befintlig byggnadsplan inträder eventuellt strandskydd. Länsstyrelsen har i sitt beslut 2017-01-12 om översyn av det utvidgade strandskyddet angivit att strandskydd om 300 meter ska gälla för kust- och skärgårdsområdet i Gö-

teborg. I vissa områden har dock anpassning av strandskyddets utbredning gjorts med hänsyn till bl. a. befintlig bebyggelse. I det aktuella området inträder strandskydd 100 meter från strandlinjen. Detta berör två mindre områden inom detaljplanen (markerade med **a₂** på plankartan). Kommunen bedömer att särskilda skäl för upphävande finns i och med att områdena genom bebyggelse är väl avskilda från området närmast strandlinjen.

Riksintressen

Brännö ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård (Styrsö O7) som omfattar Göteborgs Södra skärgård, med motiveringen att det utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid.

Områden av riksintresse för totalförsvaret omfattar Känsö, Galterö och omgivande vattenområde och småöar. Områden av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra användningen av området. Detta innebär bl. a. att ljudutbredning från verksamheten måste beaktas vilket i det här fallet berör Brännö.

Områden omkring Brännö, utanför planområdet, omfattas även av riksintressen för yrkesfiske, friluftsliv, naturvård och kommunikationer.

Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken

Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap. Bestämmelserna i 4 kap 1 § anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna skall emellertid inte hindra utvecklingen av tätorter och det lokala näringslivet.

Söder om Brofjorden i Lysekil får enligt 4 kap 4 § ny fritidsbebyggelse inte tillkomma annat än som komplettering till befintlig.

Mark, vegetation och fauna

På uppdrag av exploatör har Bergab (Berggeologiska Undersökningar AB) genomfört en bergteknisk utredning och markradonundersökning för planområdet (2016-03-03). Utredningen presenterar följande slutsatser.

1. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga i befintliga bergslänter.
2. Någon risk för nedfall/utfall av lösa block inom de tre områdena föreligger ej.
3. Området klassas som normalriskmark avseende markradon.

Berggrunden utgörs huvudsakligen av en grå ådergnejs med ådror av kvarts och fältspat. Berggrunden är veckad och oregelbundet uppsprucken.

Området utgörs av kusthed som förr betats och nu bebyggs mer och mer. Kusthedar är ofta varierade miljöer med många olika habitat, en mosaik av hållmarker, ljunghedar, gräsmarker, våtmarker, sandiga partier m.m. Arter kopplade till kusthed är främst örter, gräs och insekter.



Ovan: kusthed i söder (vy mot sydöst)

Söder om planområdet finns ett höjdparti med utsikt över skärgården som enligt den fördjupade översiktsplanen för Brännö är ett viktigt landskapselement och bör undantagas från bebyggelse.

Det nordvästra delområdet utgörs av ett höjdparti som är delvis bevuxet. Det norra delområdet utgörs av en skogsdunge med lövträd på flack mark.



Ovan till vänster: höjdparti i nordväst (vy mot norr), ovan till höger: skogsdunge i norr (vy mot väster)

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Brännö är en del av den kulturhistoriska miljö som omfattar hela Södra skärgården med fornlämningar från förhistorisk och historisk tid, kulturlandskap och olika typer av skärgårdsbebyggelse. Brännö ger exempel på den äldre jordbruksbebyggelsen med fiske som komplement.

Det finns inga uppgifter om fornlämningar i planområdet.

Planområdet omges av villabebyggelse i en till en och en halv våning. Husen som nästan uteslutande är privata enbostadshus ligger omgivna av lummiga trädgårdar på stora tomter utefter smala villagator.

Sociala förutsättningar

Närheten till Göteborgs arbetsmarknad gör ett åretruntboende på Brännö attraktivt. Samtidigt är Brännö den ö i Södra Skärgården som har flest fritidshus vilket innebär att det under sommaren finns betydligt fler boende på ön än på vintern.

Idag är ca 800 personer bosatta på Brännö, nästan uteslutande i enbostadshus. Till Brännö flyttar främst barnfamiljer som uppskattar den lugna och bilfria miljön, och/eller pensionärer som bygger om och bosätter sig i sina sommarhus. De som flyttar till Brännö har ofta någon anknytning till ön.

Ytterligare cirka 400 – 500 personer kan sägas vara delårsboende, det rör sig då främst om pensionärer och studerande som bor och vistas på ön även under andra tider än sommaren.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Ingen biltrafik är tillåten på Brännö. Vägarna är smala (oftast ca 2,5 – 3 m körbanbredd) och trafikeras av gående, cyklister, flakmopeder och arbetsfordon.

På ön finns två hamnar med färjeförbindelse till andra öar i Södra skärgården och till Saltholmen. Från Saltholmen kan man ta sig vidare med buss och spårvagn mot centrala Göteborg. Färjan tar ca 20 minuter från Brännö Rödsten till Saltholmen. Hela resan från planområdet till centrala Göteborg med kollektivtrafik tar mellan en och två timmar.

På Brännö finns ett varv för fritidsbåtar, livsmedelsbutik, skola F-3, vårdshus, pensionat och kyrka. Många av dessa funktioner är centralt placerade på ön, på och omkring Brännö Gärde.

Teknik

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp, dock inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Spillvattnet pumpas, i ett så kallat LTA-system (lätt tryckavlopp). Kapaciteten i ledningsnätet bedöms vara tillräcklig för de tillkommande bostadshusen samt för uttag av brandvatten enligt VAV publikation P 83.

Ellevio AB är leverantör av el i området.

Skanova AB har teleledningar i området.

Störningar

Buller

Göteborgs skärgårdsskjutfälts övningsområde består av en rad öar och skär i den yttre delen av Göteborgs södra skärgård. Öarna som ingår i skärgårdsskjutfältet är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken (MB).

En bedömning om skottbuller från skjutfältet har gjorts av Stadsbyggnadskontoret (PM daterat april 2016). Bedömningen utgår från Försvarmaktens ansökan om att utöka aktiviteten på skjutfältet i skärgården.

Enligt Naturvårdsverkets författningssamling NFS 2005:15 är riktvärdena för skottbuller följande vid olika tidpunkter:

vardagar dagtid	65 dBA
vardagar kväll	65 dBA
helgdagar dagtid	65 dBA
helgdag kväll	60 dBA

Riktvärdet för skottbuller enligt Naturvårdsverkets författningssamling NFS 2005:15 riskerar att överskridas som mest 40 000 ggr/år fördelat på 20 vardagar dagtid, 6 vardagar kvällstid, 3 helgdagar dagtid och 1 helgdag kväll. För den större delen av dessa dagar beräknas överskridandet ligga mellan 0-2,5 dBA. Undantagsfallet är under 1 helgdag kvällstid då överskridandet ligger beräkningsmässigt på 5 – 7,5 dB.

Mot bakgrund av att verksamheten är begränsad i antalet dagar per år, att verksamheten till allra största del sker dagtid samt att överskridandet är ringa i alla fall förutom ett, gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att skottbullret inte utgör ett hinder för byggnation i det aktuella planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av sju enbostadshus, varav fyra kan nås via en ny vägsträckning som ansluter till Södra Åreskiftet. Allmänhetens tillgänglighet till höjdpartiet söder om planområdet säkerställs genom att två stråk planläggs som allmän plats: natur.

Bebyggelse

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra sju nya enbostadshus på fastigheter om minst 700 kvm. Varje fastighet får bebyggas med en huvudbyggnad på 150 kvm och en komplementbyggnad på 30 kvm. Tillåten nockhöjd har anpassats till terrängen för att tillåta bebyggelse i en våning, så att påverkan på landskapet och riksintresset för kulturmiljö minimeras.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

En ny vägsträckning på ca 80 meter förelås i anslutning till Södra Åreskiftet, med vägbanebredd på 2,5 – 3 meter. Vägen planläggs som allmän plats: gata och är tänkt att förses med ett slitlager av krossmaterial i likhet med omgivande vägar.

Parkering / cykelparkering

Parkering för flakmopeder och cyklar sker på egen fastighet.

Eftersom biltrafik saknas på ön måste parkering för bil lösas på fastlandet. Vid Salt-holmen finns inga lediga parkeringsplatser, kommunen äger inte någon mark där och det finns heller ingen möjlighet för en exploatör att lösa parkering i rimlig närhet till Saltholmen. Parkeringsfrågan är därmed svår att lösa, vilket innebär att avsteg från

stadens vägledning för parkeringstal måste göras. För detaljplanen föreslås ett parkeringstal på 0.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till kollektivtrafik och service kommer inte att förändras i området.

Friytor

Naturmark tas i anspråk för bostäder. Två mindre områden planläggs som allmän plats: natur för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till höjdpartiet söder om planområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när ny gata och gångväg anläggs.

På Brännö finns goda förutsättningar för lek, samspel och vardagsliv särskilt för barn, då ön är fri från biltrafik. Här är man på gott och ont relativt isolerad från staden på fastlandet.

Området kommer även efter planens genomförande att vara ett småhusområde med natur och bostäder.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns 2017-05-24.

Utredningen föreslår att diken i kombination med nya dagvattenledningar används för att avleda dagvatten dels till Lönnskärsdamm och dels direkt till havet. För en närmare beskrivning av befintliga dagvattenförhållanden och föreslagna åtgärder hänvisas till utredningen.

Två områden (markerade med **g** på plankartan) reserveras för gemensamhetsanläggning, inom dessa områden kan dagvattenledningar komma att förläggas.

Enligt Miljöförvaltningens reningskrav för dagvatten krävs endast fördröjning av dagvatten i området, utan rening. Vattnet innehåller inga stora föroreningsmängder eftersom motortrafik på ön är starkt begränsad. Detaljplanen bedöms enligt dagvattenutredningen inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras och fastigheter bör inte släppa mer dagvatten än det som motsvarar dagens naturmarkavrinning.

Höjdsättning av gator och byggnader bör planeras på så sätt att naturliga avrinningsvägar behålls i bruk och att byggnader inte kan skadas vid översvämningar.

Eftersom de föreslagna fastigheterna ligger högt finns ingen risk att dessa påverkas av höga havsnivåer.

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp med lätt tryckavlopp. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för både dricksvatten och spillvatten. En ny brandpost behöver anläggas i anslutning till fastigheterna.

På den norra fastigheten inom planområdet (Brännö 4:27) planläggs ett så kallat ”u-område” som reserveras för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

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

Värme

Detaljplanen styr inte valet av lösning för uppvärmning.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevio AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

För fastigheterna längs den nya vägen i det södra planområdet reserveras en yta i öster för gemensamhetsanläggning, som är tänkt att kunna användas för dagvattenledningar men även för avfallshantering. Övriga fastigheter hänvisas till att ställa upp soptunnor på den egna tomten.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En bergteknisk utredning har genomförts av Bergab (2016-03-03). Det finns inga stabilitetsproblem eller risker för nedfallande block. Om det i samband med byggnation kommer att krävas sprängning skall det av byggherren bekostas alla nödvändiga utredningar som bland annat en riskanalys för blivande arbeten. Efter att alla eventuella sprängnings- och fyllningsarbeten är avslutade måste en slutbesiktning av kvarvarande bergsslänter- och skärningar som ligger inom och närmast utanför planområdet göras för att utreda eventuella behov av permanenta förstärkningsåtgärder.

Buller

En bedömning om skottbuller från Försvarmaktens närliggande skjutfält har gjorts av Stadsbyggnadskontoret (PM daterat april 2016). Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skottbullret inte utgör ett hinder för byggnation i det aktuella planområdet.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Detaljplanen bedöms ha liten påverkan på natur- och rekreativsvärden och bedöms inte kräva några kompensationsåtgärder.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Brännö vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark lokalgata. Efter utbyggnad av lokalgata och gångväg inom planområdet kan ansvar för drift och underhåll av anläggningarna skötas genom en gemensamhetsanläggning alternativt genom Brännö vägförening om de medger detta. Samråd ska ske med Brännö vägförening innan byggnation påbörjas. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av dagvattenanläggningar utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd samt att anläggning för dagvatten ska vara utbyggd. För större delen av det södra området (område markerat med **a₁** på plankartan) skall också gata och gångväg inom planområdet vara utbyggt innan bygglov ges.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18, i samband med avstyckning. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö Vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats.

Fastigheterna i norra delen av planområdet ska vid avstyckning anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:45.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för den nya lokalgatan och gångvägen i det södra området av detaljplanen. Alternativt kan gata och gångväg efter utbyggnad anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 vilken förvaltas av Brännö vägförening. Omprövning av gemensamhetsanläggningens utrymme inklusive andelstal sker vid lantmäteriförrättning. Utbyggnad av gatan bekostas av fastighetsägarna av Brännö 3:63 och Brännö 5:73. Kostnad för utbyggnad av gångväg delas mellan fastigheterna Brännö 3:34, Brännö 3:63 och Brännö 5:73.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel av allmän plats natur samt avfallshandtering i det södra området av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar kan bildas inom g-området i planen alternativt kan servitut tillskapas, se avsnittet servitut och ledningsrätt.

Ledningsrätt och servitut

Inom **u**-området i planen ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar med tillbehör. Ledningshavare äger rätt att säkerställa nya och befintliga ledningar för el och tele genom bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar inom **u**-området samt inom allmän plats.

Nya och befintliga ledningar för vatten- och avlopp kan säkerställas med ledningsrätt.

Servitut för dagvattenledningar kan bildas inom planområdet om inte gemensamhetsanläggning bildas.

Avtalsservitut beträffande rättighet för dagvattenanläggning bör tecknas innan antagande av detaljplanen om dagvattenanläggningen innebär att privat mark berörs. Servitutet ska reglera rättighet för de nybildade fastigheterna, kostnader och utförande av anläggningen samt eventuellt omvandling till officialservitut vid framtida lantmäteriförrättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angivna ytor är ungefärliga och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Brännö 3:34	-	65 / 43 kvm, totalt 108 kvm	Allmän plats gång / natur
Brännö 3:63	-	270 / 49 / 157 kvm, totalt 476 kvm	Allmän plats gata / gång / natur
Brännö 5:73	-	258 kvm	Allmän plats gata

Avtal

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal avseende upplåtelse av mark och ersättning för dagvattenanläggning kan komma att bli aktuellt med intilliggande fastighetsägare.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägarna avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning

av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägarna för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2017

Granskning: 1 kvartalet 2018

Antagande: 2 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Ca 1-3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Färdigställande: Ca 1-2 år efter förväntad byggstart.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Övervägande har gjorts mellan intresset att bevara marken som naturmark, och intresset att uppföra bostäder. Då särskilt utpekade naturvärden saknas i området bedöms intresset av bostäder i en attraktiv bostadsmiljö väga tyngre.

Tillåten nockhöjd har anpassats till terrängen för att tillåta bebyggelse i en våning, så att påverkan på landskapet och riksintresset för kulturmiljö minimeras.

För att minimera de negativa konsekvenserna för natur- och rekreationsvärden behålls två stråk som planläggs som allmän plats, naturmark i det södra området.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att något färre personer får möjlighet att bosätta sig på Brännö, permanent eller delar av året, jämfört med om planen genomförs.

Naturmarken i planområdet skulle bevaras och därmed livsmiljöer för bland annat örter, gräs, insekter och lövträd.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Närmiljön blir mer sammanhållen när ny gata och gångväg anläggs. Havet är en ”barriär” mot fastlandet vilket gör att man på Brännö i stor utsträckning är beroende av färjetidtabellen.

Samspel

Kustheden är en spännande miljö att röra sig i. Området ligger lite avskilt vilket gör att inte så många människor rör sig här. Det finns gott om mötesplatser på Brännö men i närmiljön saknas särskilda lekplatser, den närmaste är vid skolan. I skärgården lever man relativt isolerat från övriga staden.

Vardagsliv

Närmiljön kommer att fortsätta vara ett småhusområde med natur och bostäder, andra funktioner saknas i området. På Brännö finns förskola, skola F-3 och viss service. Det är enkelt att gå och cykla på Brännö. Det tar tid att ta sig till Brännö vilket gör att arbetsmarknaden för de boende på ön är relativt liten geografiskt.

Identitet

Platsens karaktär förändras från naturmark till småhusområde.

Brännö har en stark lokal identitet.

Hälsa och säkerhet

Närmiljön med berghällar och skrevor kan vara osäker för små barn. Närheten till havet är en risk och samtidigt kan det bidra positivt till hälsa och rekreation. Brännö är bilfritt vilket innebär en säkrare miljö för barn.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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 m.m.

Hela södra skärgården utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap MB. Brännö omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Bestämmelserna anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena.

Inom planområdet saknas utpekade natur- eller kulturvärden.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och fördjupningen för Brännö.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförsla-

get medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun och fördjupningen för Brännö 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 10 juni 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms påverka miljömålet God bebyggd miljö positivt genom en attraktiv bebyggelsestruktur, möjlighet till god avfallshantering samt god inomhusmiljö.

Planen bedöms inte beröra miljömålen om ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker samt levande skogar. Övriga miljömål bedöms inte påverkas vare sig positivt eller negativt.

Naturmiljö

Detaljplanen får till följd att ett grönt stråk av kusthed som utgör livsmiljö för bl.a. gräs, örter och insekter delvis fragmenteras. En skogsdunge med lövträd kommer till största delen att avverkas.

Kulturmiljö

Inom planområdet saknas utpekade kulturvärden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö negativt.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms försumbar.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten och avloppsledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av den allmänna VA-anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom respektive kvartersmark och får utgifter för fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning till gemensamhetsanläggning, eventuell ersättning för upplåtet utrymme, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, bergteknisk utredning, utförande av dagvattenanläggning mm. Fastighetsägaren till Brännö 3:34 får utöver tidigare nämnda kostnader också kostnad för utbyggnad av gångväg samt skötsel av naturmark.

Fastighetsägarna till Brännö 5:73 och Brännö 3:63 får utöver ovan nämnda kostnader också kostnader för utbyggnad av gata.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö Vägförening

Brännö vägförening får en inkomst i form av inträdesersättning för varje ny fastighet till Brännö GA:18.

Brännö vägförening får utgifter för drift och underhåll av allmän plats gata, om den nya vägen i det södra området av detaljplanen upptas i Brännö GA:18.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och fördjupningen för Brännö.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lena Melvindotter
Exploateringsingenjör