

Detaljplan för Bostäder på västra Asperö inom stadsdelen Styrso i Göteborg



**Samrådshandling
Maj 2017**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

Geoteknisk utredning PM samt MUR

Trafikutredning

Bedömning naturvärden

Information

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:

Petter Frid, Stadsbyggnadskontoret, tfn 0722-558515

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Anna Forsberg, Fastighetskontoret tfn 031-368 0973

Samrådstid: 17 maj – 27 juni 2017

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2017-05-17
Diarienummer: 0320/06
Aktbeteckning: 2-xxxx

Petter Frid
Telefon: 0722-558515
E-post:
petter.frid@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder på västra Asperö inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad bebyggelse på Asperö. Detta prövas i detaljplanearbetet genom att:

- Bygga på tidigare oexploaterade områden där Asperö samfällighetsförening framfört önskemål om bebyggelse.
- Ändra användningen på befintliga bebyggda fastigheter till att innehålla Bostäder och där tillhörande bostadsanknuten verksamhet.
- Möjliggöra större byggnader eller avstyckning för befintliga fastigheter där det prövas lämpligt, detta efter önskemål i byggnadsnämnden att möjliggöra fler bostäder på ön.

Ny plan bedöms ge bättre möjligheter för permanentboende på Asperö och därmed ett bättre underlag för service.

Handlingar

Planhandlingar:

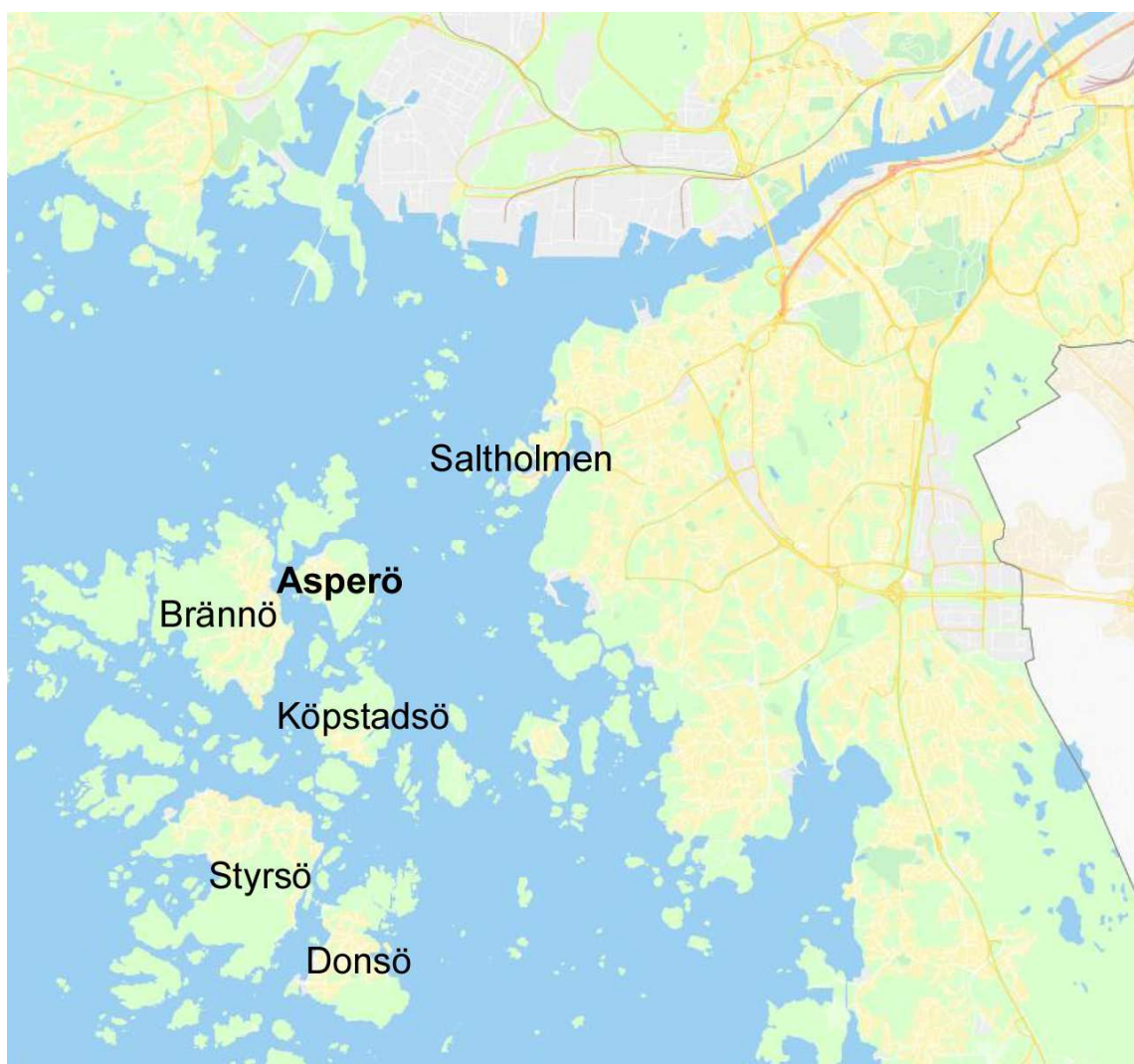
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Översiktlig bedömning naturvärden, Miljöförvaltningen 2014-05-27
- Trafikutredning Asperö PM 2011-06-09
- Berg- och geoteknik PM 2017-03-06
- Berg- och geoteknik MUR 2017-03-06



Översiktskarta över Göteborgs södra skärgård

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget på västra delen av Asperö i Göteborgs södra skärgård. Fågelvägen är det cirka 12 kilometer till Göteborgs centrum.

Planområdet återfinns i tre delområden på Asperö. Huvuddelen på den västra delen av ön utgörs av såväl planlagda och bebyggda bostadsfastigheter som mark som idag utgörs av naturmark. Vidare återfinns två andra mindre delområden på öns nordöstra sida. Här planeras för nya byggrätter inom vad som dels i äldre plan är allmän plats och dels ligger utanför planlagt område.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 8,5 hektar och består av såväl samfälld mark som privata fastigheter. Undantaget bostadsfastigheterna, består marken inom planområdet av samfälligheten Asperö s:1. Delägare i samfälligheten är de fastigheter som har del i Asperö bys skifteslag. Samfälligheten förvaltas av Asperö bys samfällighetsförening. Kommunen äger inte någon mark inom planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Översiktskarta över planområdet – tillkommande föreslagna bebyggelse markerade med bruna tak, ändrad användning från allmän platsmark/ej planlagd mark till bostadsmark inom rödmarkerad områden

Planförhållanden

Översiktsplan

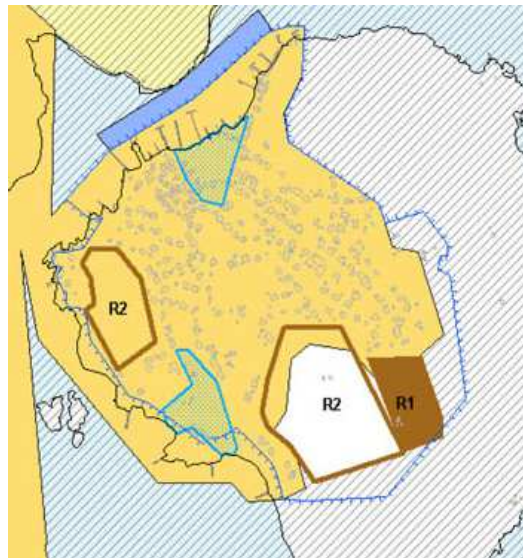
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger de största delarna inom planområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Här är en blandning av bostäder och icke störande verksamheter önskvärd.

Delar av den bebyggelse som föreslås i planområdets södra delar ligger i anslutning till låglänta områden med risk för översvämning (ljusblå prickat i kartan till höger).

Delar av Stora Tångeberget anges som utredningsområde för framtida bebyggelseområden med en önskvärd blandning av bostäder och icke störande verksamheter. (Det vänstra R2-området i kartan till höger) Utbyggnaden är avhängig tillgänglighet av god kollektivtrafik.

Vad som anses vara ett område med god kollektivtrafik definieras i översiktsplanen som anger att man därifrån inom 45 minuter når mer än hälften av Göteborgs arbetsplatser. Detta bedöms inte gälla för Asperö idag. Översiktsplanens inriktning ska dock förstås som att merparten av den tillkommande stadsutvecklingen i Göteborg sker inom kollektivtrafikförsörjda områden och runt kollektivtrafikknutpunkter.

Undantagsvis kan komplettering av bebyggelse ske i andra områden i syfte för att förnya och hålla dessa miljöer levande, vilket bedöms gälla detta fall.



Utsnitt ur Översiktsplan för Göteborg,
Regler och rekommendationer



Länstyrelsens reviderade strandskydd markerad med
blå rastrering. Planområde i rött.

Strandskydd

Strandskydd

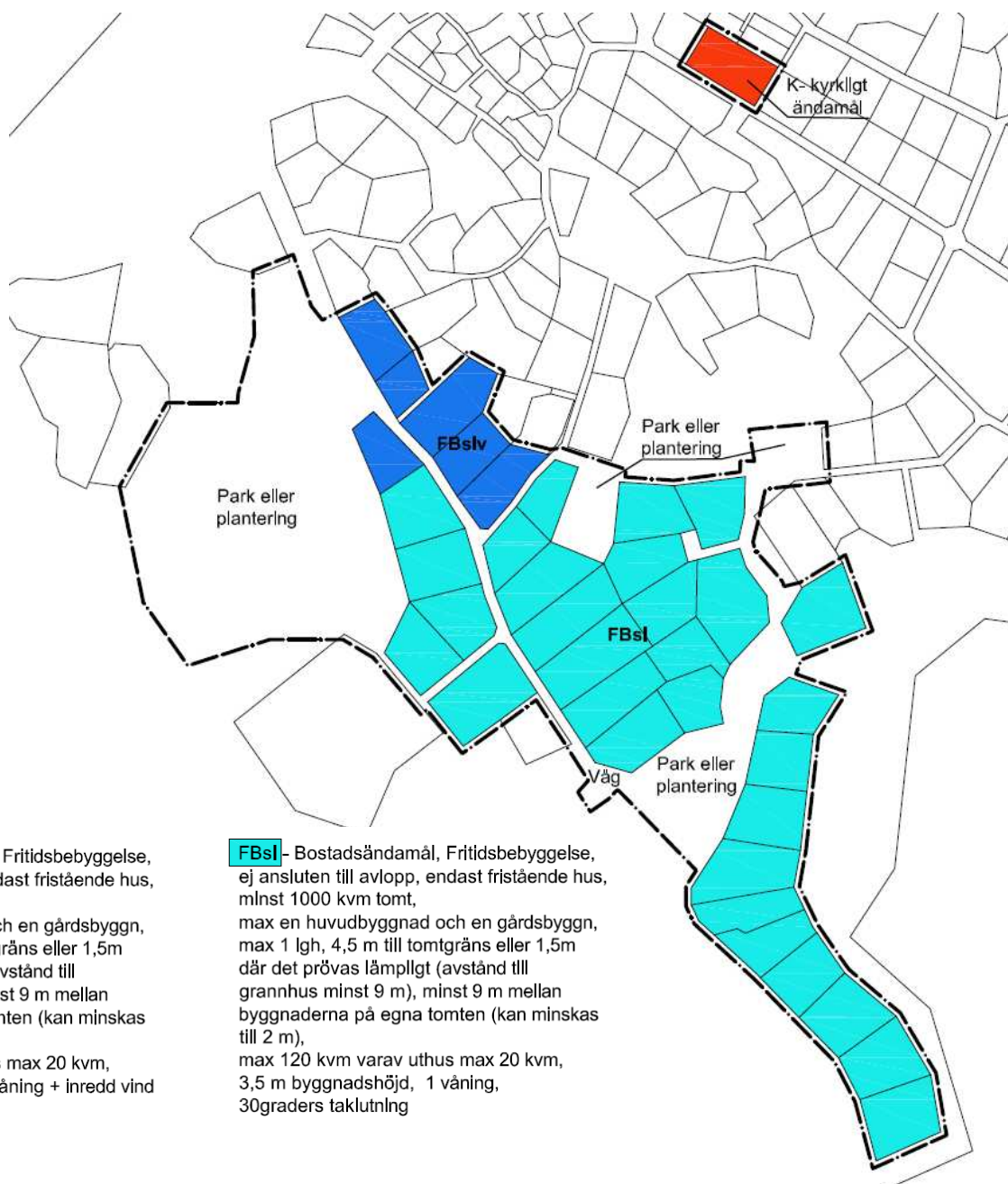
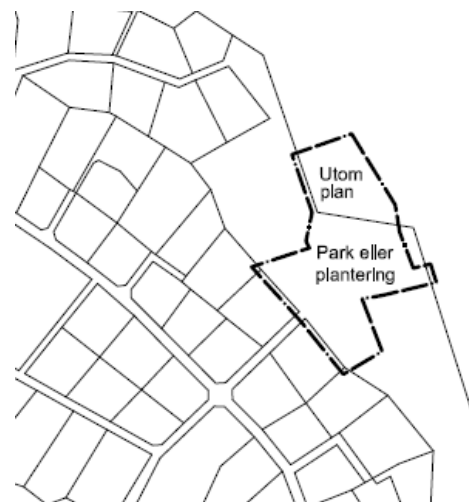
I delar av västra Asperö som omfattas av planområdet har det generella strandskyddet upphävts i tidigare beslut.

Sedan 12 januari 2017 gäller nytt beslut om nya utökade strandskyddsgränser. (läs mer under detaljplanens innebörd och konsekvenser – strandskydd)

Detaljplan

För området gäller två detaljplaner där genomförandetiden har gått ut,

- F2223. Byggnadsplan för del av Asperö, från 1959. I byggnadsplanen regleras de bebyggda delarna av ön. Stora Tångeberget och området intill fotbollsplanen anges som *Park eller plantering*. Flertalet av fastigheterna inom planområdet är planlagda med avsikt att användas som fritidshus med maximalt 120 kvm byggnadsarea inklusive uthus.
- F3669. Stadsplan för Asperö kyrka mm, från 1987. Stadsplanen berör endast fastigheten Asperö 1:213 inom planområdet. Fastigheten är planlagd för allmänt ändamål och har en byggrätt med 3 meters byggnadshöjd.



FBslv - Bostadsändamål, Fritidsbebyggelse, ej ansluten till avlopp, endast fristående hus, minst 1000 kvm tomt, max en huvudbyggnad och en gårdsbyggn, max 1 lgh, 4,5 m till tomtgräns eller 1,5m där det provas lämpligt (avstånd till grannhus minst 9 m), minst 9 m mellan byggnaderna på egna tomten (kan minskas till 2 m), max 120 kvm varav uthus max 20 kvm, 4,5 m byggnadshöjd, 1 våning + inredd vind

FBsl - Bostadsändamål, Fritidsbebyggelse, ej ansluten till avlopp, endast fristående hus, minst 1000 kvm tomt, max en huvudbyggnad och en gårdsbyggn, max 1 lgh, 4,5 m till tomtgräns eller 1,5m där det provas lämpligt (avstånd till grannhus minst 9 m), minst 9 m mellan byggnaderna på egna tomten (kan minskas till 2 m), max 120 kvm varav uthus max 20 kvm, 3,5 m byggnadshöjd, 1 våning, 30graders taklutning

Program

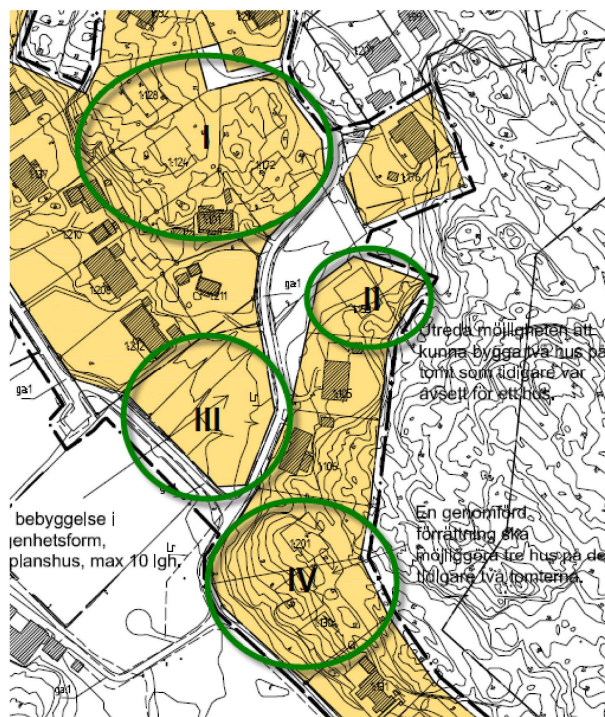
Program för Asperö hamn m.m. samt bostäder, där delar av aktuellt planområde ingår, antecknades av byggnadsnämnden 2013-10-29 med ett tilläggsyrkande att kommande detaljplaner även ska inkludera andra tomter på Asperö som lämpar sig för förtätning.

Mark och vegetation

Bergarten på Asperö utgörs av metagråvacka och största delen av programområdet består av urberg. Stora Tångeberget utgörs av fastmark med berg i dagen. I de sänkor som finns på berget växer gräs, ljung och mossor. I en del sänkor blir vatten stående. På höjden där vinden är frisk växer små lövträd. I det mer skyddade området åt öster har träden kunnat växa sig högre. Området intill fotbollsplanen vid Källdalsvägen utgörs av ett jordlager bevuxet med gräs och lövträd. Marken inom planområdet består enligt en översiktlig kartering av låg- och normalriskområde för radon.

Stora Tångeberget har, i och med sitt exponerade läge från Brännö och från havet, stora värden för landskapsbilden.

På Asperös centrala del förekommer ädellövskog. Med anledning av detta har en inventering genomförts av miljöförvaltningen under maj 2014 i områden som är utpekade för eventuell förekomst av ädellövskog. Inga höga naturvärden har bedömts finnas.



Kartan redovisar de områden som inventerats med anledning av förekomst av ädellövskog.



Stora Tångeberget med kala klippfallar och låg buskvegetation.



Området vid Källdalsvägen har lövträd och är mestadels gräsbevuxet.

Geotekniska förhållanden och markradon

För detaljplanen har det tagits fram en samlad geoteknisk utredning för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna samt en bergteknisk utredning för att klarlägga de bergtekniska förutsättningarna.

Här framgår att marken inom detaljplaneområdet bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det föreligger inte några särskilda geotekniska problem utöver normalfallet för exploatering inom områden med lermark. Stabilitetsförhållandena inom planområdet är tillfredsställande för befintliga förhållanden.

Bergstabiliteten bedöms inte utgöra något problem för exploateringsplanerna i området. Risken för blockutfall eller ras bedöms som liten i hela planområdet.

Radonmätningarna på berg har gjorts i form av en detaljerad riskområdeskartläggning. Mätningarna visade på övervägande del låg- och normalriskområden. För att avgöra om/vilka radonåtgärder som behövs i framtida byggnader bör en radonmarkklassning göras i samband med byggnation.

Fornlämningar och kulturhistoria

Hela södra skärgården är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet innefattar inga kända fornminnen, men några omfattande inventeringar är inte heller kända.

Asperö har varit befolkad sedan stenåldern. Från 1500-talet finns ett etablerat jordbruk på ön och under sillperioden på 1700-talet blev havet en allt viktigare inkomstkälla och bidrog till en stor befolkningsökning. Vid Asperös hamn finns en äldre tät bebyggelse med låga smala hus som uppfördes före sekelskiftet 1900 och i utkanten ligger större hus från perioden 1900–1930. Karaktäristiskt på Asperö är de förhållandevis små och enkla husen som är uppförda på enkelbredd och som traditionellt har varit rödmålade. Under 1920- och 30-talet tillkom viss fritidsbebyggelse i tidstypisk stil. Flera av fritidshusen har i dag välbevarad karaktär och är goda exempel på byggnader från tillkomsttiden. Under 1970-talet har stora delar av den tidigare åkermarken bebyggts med villor på generösa tomter och flera av de äldre husen har förändrats genom ombyggnader.

Trafik och parkering

På Asperö är ingen vanlig biltrafik tillåten och tillåtet axeltryck är 8 ton. De fordon som används på ön förutom cyklar och flakmopeder är:

- En större skåpbil som används både som sjuktransportfordon och dragfordon till ett släp med brandbekämpningsutrustning.
- Färdtjänstens minibuss.
- Sopbil som lastad med sopor väger ca 10 ton.

Gatorna på Asperö har en bredd på upp till ca 3 meter. Lutning är på vissa delar av ön brant, upp mot 8-10 %.

Asperö har två bryggor för passagerarfärjor (Asperö Norra respektive Östra) där färjorna tar resenärerna till Saltholmen eller vidare söderut i skärgården. Restiden till

fastland är ca 10 minuter. Turtätheten är var 10-30 minut dagtid om man sammanräknar trafikeringen vid de båda färjebryggorna.

Parkering på ön för cyklar och flakmopeder finns i anslutning till färjebryggorna.

Inne vid Saltholmen råder det idag brist på parkeringsplatser men en utredning för parkeringssituationen vid Saltholmen pågår.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i det gamla och det nya Asperö visar på två skilda identiteter beträffande struktur och bebyggelse. Gatorna i den gamla bykärnan är trånga och krokiga och husen ligger tätt, medan områdena från 60- och 70-talen har rakare och bredare gator och längre mellan husen. Bostäderna är uppförda i 1- 1½ plan och har tegelklädda sadel- eller mansardtak i rött eller svart. Fasaderna utgörs mestadels av Sjöbodarna har röda träfasader och sadeltak med svart tjärpapp.

Inom planområdet utgörs bebyggelsen i huvudsak av byggnader från 50-talet och framåt.

Gällande planer och hur dessa har tolkats har fått styra bebyggelseutformningen tillsammans med de rådande trender som fanns då bebyggelsen uppfördes.

Placeringen av bebyggelse på fastigheterna varierar och har i mycket anpassats till topografi och möjligheten för bästa möjliga utblickar mot havet. Placering direkt i fastighetsgräns förekommer för både huvudbyggnader och komplementbyggnader och i vissa fall återfinns bebyggelse utanför den egna fastigheten.

Begränsningen för byggnaderna att endast omfatta en våning har av många utökats till att innefatta inredda vindar samt souterrängvåningar.

Fasadmaterial är i huvudsak trä men även tegel förekommer. Kulörerna varierar men är huvudsakligen i ljusa eller klara kulörer. Många av fastigheterna har en eller flera komplementbyggnader varav många är relativt stora. Större terrasser, till viss del inglasade, är vanligt.



Exempel på bebyggelse i de äldre delarna av Asperö



Exempel på bebyggelse inom planområdet



Exempel på bebyggelse inom planområdet

Sociala aspekter

På Asperö bor idag drygt 400 helårsboende och ca 100 sommarboende. Den bofasta befolkningen har tredubblats sedan 1970-talet. Åldersfördelningen bland de bofasta på ön är i stort sett som i Göteborg i övrigt. Det som särskiljer sig är den låga andelen unga människor i 20–30-årsåldern samt den något högre andelen barn i lågstadieåldern. Över 15 % av öborna är över 65 år. Det bor i princip lika många män som kvinnor på Asperö och andelen utlandsfödda av de bofasta är ca 6 %.

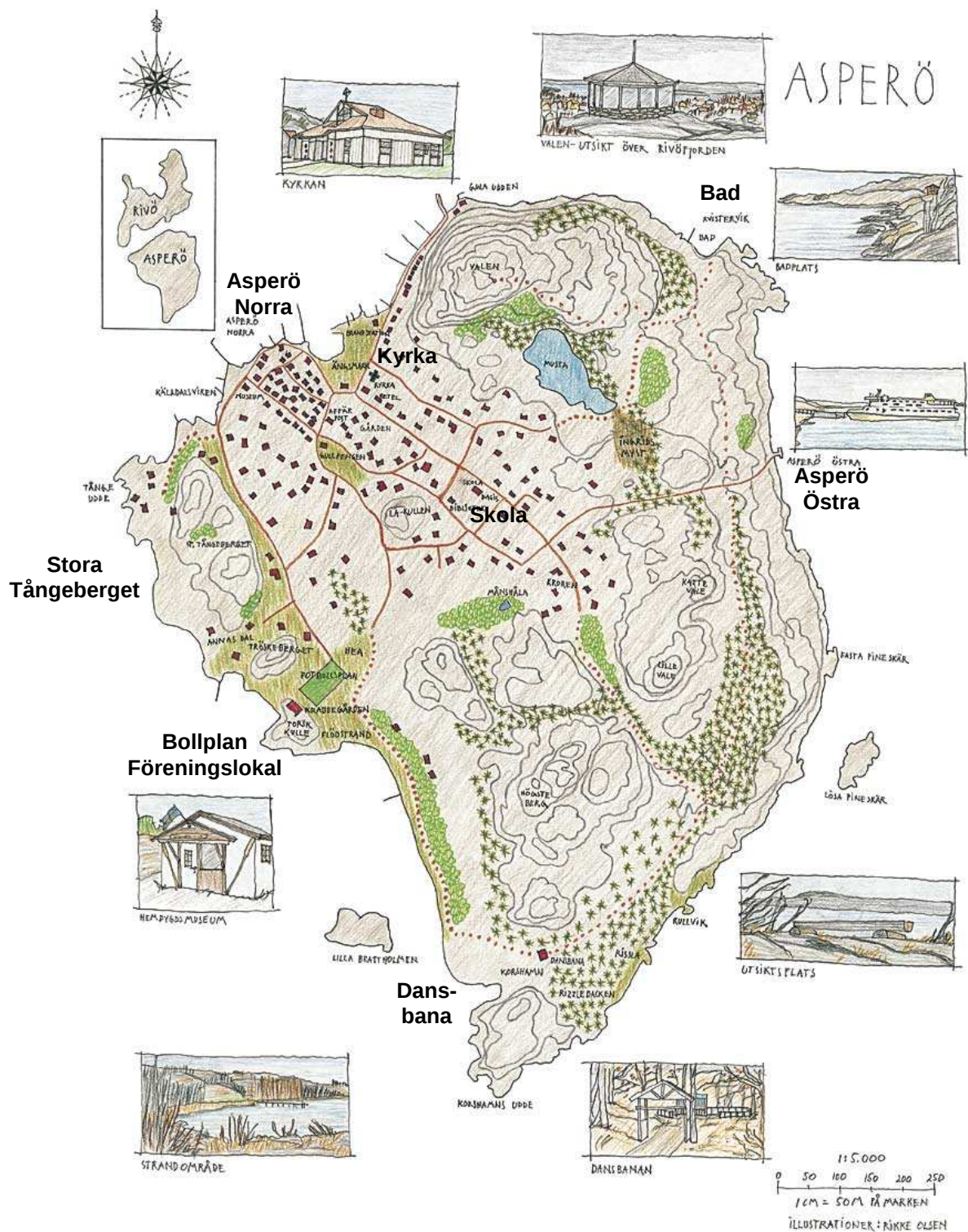
Flertalet av byggnaderna på Asperö är fristående småhus. Här finns endast 9 hyresrätter och 12 bostadsrätter av totalt ca 150 bostäder. Resten utgörs av äganderätter varav ett fåtal av husen används som fritidshus.

Färjelägena är naturliga mötesplatser för de boende på ön, då alla passerar här. Förbindelserna mellan öarna med färja tvingar resenärerna att anpassa sin vardag efter tidtabellen. På kvällar och helger, särskilt vintertid, är turtätheten låg. Alternativet till färjan är egen båt, men detta är svårt p.g.a. det låga antalet besöksplatser i södra skärgården. De begränsade färjeförbindelserna innebär idag svårigheter för barn boende på ön att interagera med andra än de barn som finns på den egna ön.

Barn- och fritidsaktiviteter i organiserad form är relativt få på Asperö. Som ett led i att marken till största delen ägs av föreningen så finns ingen kommunal lekplats men lekplatsen på skolområdet finns tillgänglig för de boende och bedöms kunna fylla detta behov.

Havet och klipporna är alltid närvarande på Asperö och ön har som en del av skärgården en viktig roll som rekreationsområde för hela Göteborg. En promenadslänga löper längs öns ytterområden. Längs vägen kan man stanna till vid badplatsen Kvistevik i nordost samt utsiktsberget Valen, där man får en fantastisk överblick över Göteborgs hamninlopp och skärgården. Stora Tångeberget är nästintill otillgängligt idag men kan med lite möda nås via en naturstig från Källdalsvägen. Området besöks inte så flitigt eftersom det är otillgängligt, men väl uppe på berget bjuds man på en fin utsikt mot Brännö och andra delar av södra skärgården. Belysningen längs stråken på ön är undermålig.

Asperö är ett gammalt skärgårds- och fiskesamhälle, och detta utgör fortfarande en viktig del av identiteten på ön. Sjöbodar och hamnområdet vittnar om det som en gång varit en viktig näring. Det småskaliga samhället och närheten till alla bidrar till en stark gemenskap och trygg känsla.



Service

Färjeförbindelserna till fastlandet och de övriga öarna i skärgården är viktiga för Asperöborna. Endast ett tiotal personer är idag yrkesverksamma på Asperö och dessa arbetar inom skolan och förskolan. Få arbetstillfällen på ön gör att de flesta pendlar till fastlandet för att arbeta. På Asperö finns en förskola samt skola för årskurserna 1-3 för sammanlagt ca 50 elever. Därefter börjar även skolbarnen att pendla, antingen till fastlandet eller till någon av de andra öarna.

Centralt på ön finns en mindre livsmedelsbutik. Vid hamnplan finns ett hembygdsmuseum som håller öppet då efterfrågan finns. På Styrö finns den samhällsservice som är gemensam för öarna, bland annat vårdcentral och äldreboende. Mötesplatser för exempelvis daglediga och pensionärer är få på Asperö.

En miljöstation för sortering av avfall finns på vägen till färjeläget Asperö Östra. Avfallstransporterna till och från ön sker denna väg.

Det finns ett stort engagemang hos de boende på ön, i form av ett aktivt föreningsliv och en stor del ideellt arbete. Mycket av verksamheten och gemensamma aktiviteter äger rum i Krabbegården, en lokal som det även finns möjlighet att hyra för eget bruk då man vill ha större samlingar eller fest.

Störningar

Planområdet berörs, enligt de bullerspridningskartor som återfinns i Miljökonsekvensbeskrivningen för försvarets ansökan om tillståndsprövning, marginellt av Försvarmaktens skjutverksamhet i södra skärgården.

Försvarmakten har ansökt om att utöka aktiviteten på Försvarmaktens skjutfält i skärgården. Buller från skjutfältet kan komma att bli högre och förekomma oftare om Försvarmakten får nytt tillstånd för ökad verksamhet. Ökningen är stor både vad gäller antal aktiva dagar samt antal skjutningar jämfört med dagens aktivitet. Tillståndsärendet ligger hos regeringen och det finns en oklarhet i hur det slutliga tillståndet kommer att se ut. I detaljplanen utgås från den utökade aktiviteten som återfinns i tillståndsprövningen.

Riktvärdena för finkalibrigt skytte är 65 dBA vardagar dag- och kvällstid samt lör-, sön- och helgdagar dagtid. Lör-, sön- och helgdagar kvällstid är riktvärdet 60 dBA och samtliga nätter 55 dBA. Riktvärdet för grovkalibrigt skytte är 95 dBC. Dag- och kvällstid underskrids angivna riktvärden.

Vid behov kommer ett PM/utredning tas fram under granskningsskedet för att säkerställa att bostadsbebyggelse på Asperö är lämpligt ur bullersynpunkt.

Höga vattennivåer

Göteborgs översiktsplan rekommenderar att bebyggelse inte placeras närmre än +2,5 meter över havet med tanke på höga vattenstånd. Planområdet omfattar obebyggda delar som ligger lägre vilka regleras i planen till att inte tillåtas bebyggas med nya bostäder.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär möjlighet till bebyggelse på områden som idag inte är bebyggda samt en utökning och förenkling för att bebygga befintliga byggrätter. Planen innebär nya byggrätter för 39-40 nya bostäder. Därutöver ges utökade/flexibla byggrätter till cirka 30 fastigheter som redan är bebyggda.

Bebyggelse

Nya bostäder

Ny bebyggelse föreslås på Stora Tångeberget samt infogade på så kallade "lucktomter" i anslutning till befintlig bebyggelse. Områden lämpliga för ny bebyggelse, har identifierats i samråd med Asperö samfällighetsförening.

Vid placering av ny bebyggelse har hänsyn tagits till topografi samt omkringliggande bebyggelse.

Generella planbestämmelser inom kvartersmarken är följande,

- Att huvudbyggnad ska placeras minst 2.5 meter från fastighetsgräns. (Hänsyn ska tas till brandkrav avseende avstånd mellan byggnader i enlighet med BBR vid prövning i bygglov)
- Komplementbyggnad ska placeras minst 1.5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad får uppföras med en största höjd på 3.5 meter.

För de olika delarna i detaljplanen gäller följande;

Stora Tångeberget

På stora Tångeberget skall bebyggelsen orienteras till det naturligt låglänta området som finns på berget. Genom släpp mellan tomterna ska man kunna röra sig ut i de naturområden som sparas. Kopplingar till föreslagna promenadstråk ska göras. Ny bebyggelse föreslås utformas med en karaktär och färgsättning som väl harmonierar med skärgården och omgivande bebyggelse. Den föreslagna lösningen visar att totalt 15 tomter ryms inom området. Sophämtning föreslås ske vid tomtgräns för samtliga fastigheter.

För att få en så tät och skärgårdslik miljö som möjligt medges att byggnader placeras närmare fastighetsgräns mot allmän plats. Syftet är att åstadkomma en bebyggelse som förhåller sig och berikar gaturummet.

En ny väg måste byggas för de nya fastigheterna. Det är en brant stigning från den befintliga Källdalsvägen. Den nya vägen får i planen en lutning mellan 1:8 och 1:12 vilket är lutningar som accepteras i enlighet med den trafikutredning som gjorts.

Detaljplanen reglerar bebyggelsen på Stora Tångeberget till;

- Friliggande bostäder i ett eller två plan beroende på vad som bedömts rimligt utifrån topografi.
- Byggnadshöjd reglerad med plushöjder från stadens nollplan beroende på hur bebyggelsen inpassas i landskapet. Högre liggande områden regleras till enplansbebyggelse, i lägre liggande lägen möjliggörs för bebyggelse i två plan.
- Minsta fastighetsstorlek att vara 400 respektive 500 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².

- Taklutning på mellan 20-35°.



Vy mot söder, enplanshus på de högst placerade tomterna och tvåvåningshus längs dalgången.



Vy mot väster, husen är tätt placerade, med förrådets hjälp skapas vindskyddade lägen.

Korshamnsvägen vid fotbollsplanen

Ett förslaget markområde nordost om fotbollsplanen är tillräckligt stort för att rymma en mindre gruppbebyggelse med en bostadsarea på mellan 60 och 80m². Dessa placeras förslagsvis i två separata volymer innehållande tre lägenheter vardera såsom kedjehus eller radhus.

Bostäderna kan med fördel utformas med förhöjda krav på tillgänglighet. Alternativt utformas lägenheterna som ett boende med särskild service eller tryggetsboende.

Gavlarna vänds mot vattnet. Den föreslagna takutformningen har för avsikt att bryta ner storleken visuellt på byggnaderna och ge en association till sjöbodar.

Varje lägenhet i förslaget har egen entré från Korshamnsvägen och marknivån anpassas mot densamma. En markutfyllnad krävs för att åstadkomma detta.

Åt gatan finns också små skyddade uteplatser, skärmtak och förråd. Åt väster har husen altaner med havsutsikt.

Detaljplanen reglerar bostadsbebyggelsen vid Korshamnsvägen till;

- En byggnadshöjd på +9 meter från stadens nollplan med syfte att möjliggöra bebyggelse i ett plan.

- Största exploatering per fastighet till att vara 650 m² och en minsta fastighetsstorlek att vara 2000 m².
- Ett u-område längs med Korshamnsvägen samt tvärs över kvartersmarken mellan Källdalsvägen och Korshamnsvägen.
- Taklutning på mellan 20-35°.



Hålvägen inom del av Asperö s1

Här föreslås en ändrad markanvändning från allmän plats; natur till kvartersmark för ny bostadsbebyggelse. Området är ungefär 2000 m² och ligger längs med Hålvägen med ett brant berg i bakkant. En tvåvåningsbebyggelse med cirka 4 lägenheter har bedömts lämplig här då det branta berget bidrar till att minska bebyggelsens påverkan i landskapet.

Detaljplanen reglerar bostadsbebyggelsen vid Hålvägen till;

- En byggnadshöjd på +17 meter från stadens nollplan med syfte att möjliggöra bebyggelse i två plan
- En minsta fastighetsstorlek att vara 800 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².
- Taklutning på mellan 20-35°.



Ny bebyggelse vid Hålvägen



Ny bebyggelse vid Hålvägen

Stuphålevägen inom del av Asperö s1

Tomten består helt av berg. Eftersom den byggbara ytan ligger cirka 4 meter över vägen behövs en anpassad infartsväg för att göra tomten tillgänglig.

Väster om tomten stupar marken brant ner mot ett fritidshus som ligger inkilad mellan bergen. Söderut sluttar berget brant. För att ta hänsyn till angränsande byggnader regleras och begränsas huvudbyggnadens placering på tomten.

Detaljplanen reglerar bebyggelsen vid Stuphålevägen till;

- Friliggande bostäder.
- Byggnadshöjd på 4,5 meter med syfte att möjliggöra bebyggelse i 1 ½ plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 800 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader på fastighetens södra och västra del.
- Taklutning på mellan 20-35°.

Albert Lorentssons väg

Längs med Albert Lorentssons väg öster om befintlig villabebyggelse finns möjlighet att bebygga ett område med tre friliggande villor med ungefär 800m² stora tomter.

Tomten söder om vägen lämpar sig bäst för ett souterränghus då den är kraftigt kuperad. Norr om vägen begränsas det högst belägna huset till en våning för att överensstämja i höjd med bakomliggande fritidshus.

Detaljplanen reglerar bebyggelsen vid Albert Lorentssons väg till;

- Friliggande bostäder.
- Byggnadshöjd angivet i plushöjder från stadens nollplan för att reglera bebyggelsen till en- respektive två plan.

- En minsta fastighetsstorlek att vara 800 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².
- Delar av marken får endast bebyggas med komplementbyggnader för att minimera störningar på omkringliggande bebyggelse.
- Taklutning på mellan 20-35°.



Ny bebyggelse vid Albert Lorentssons väg

Befintliga byggrätter

I planområdet ingår den del av Asperö som i gällande äldre plan är planlagt med syfte att möjliggöra för fritidshus. I och med ny detaljplan så ses området över med avsikt att öka byggrätterna för att underlätta åretruntboende på ön.

För respektive fastighet reglerar detaljplanen följande,

Asperö 1:122, 1:139, 1:138, 1:137, 1:208, 1:210, 1:211, 1:212, 1:101, 1:172, 1:124, 1:128, 1:132, 1:217

- Friliggande bostäder.
- En byggnadshöjd på 4.5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 800 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader på plusmarkerade områden (lågglänta partier med anledning av översvämningsrisk.)

Asperö 1:176, 1:153, 1:105, 1:106, 1:201, 1:235, 1:234, 1:131, 1:107, 1:108, 1:119

- Friliggande bostäder.

- En byggnadshöjd på 4.5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 700 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader på plusmarkerade områden (låglänta partier med anledning av översvämningsrisk.)

Asperö 1:129, 1:181, 1:184, 1:123, 1:196

- Friliggande bostäder.
- En byggnadshöjd på 4.5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 900 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².

Asperö 1:140, 1:113 samt 1:55

- Friliggande bostäder.
- En byggnadshöjd på 4.5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 700 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².

Asperö 1:149 samt 1:203

- Friliggande bostäder.
- En byggnadshöjd på 4.5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 600 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².

Asperö 1:102

- Friliggande bostäder.
- En byggnadshöjd på 4.5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 1000 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 290 m².

Asperö 1:82

- Friliggande bostäder.
- Byggnadshöjd på 4,5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 500 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².

Befintlig bebyggelse vid Albert Lorentssons väg på del av fastighet Asperö S:1 samt S:2

- Friliggande bostäder.
- Byggnadshöjd på 4,5 meter - samma som i äldre plan.
- En minsta fastighetsstorlek att vara 800 m².
- Exploateringen till att maximalt omfatta 25 % av fastighetsstorleken dock ej mer än 250 m².

Friytor

I planområdet ingår ett område på Stora Tångeberget som utgörs av naturmark. Vissa ytor tas i anspråk för exploatering och privatiseras. Hänsyn till detta har tagits genom att kilar av allmän platsmark förlagts genom kvartersmarken för att säkerställa fortsatta kopplingar ut till naturmarken. Därför bedöms boende på Asperö även fortsatt ha god tillgång till stora ytor naturmark på ön.

Byggrätterna är placerade med tanke på att bevara höjdparter och hållar samt sammanhängande gröna delar. Ekar ska om möjligt bevaras enligt den bedömning av naturvärden som tagits fram. Ingrepp i naturen i form av stora sprängningar bör undvikas.

Lek och rekreation kan fortsatt ske i naturmarken samt inom respektive fastighet.

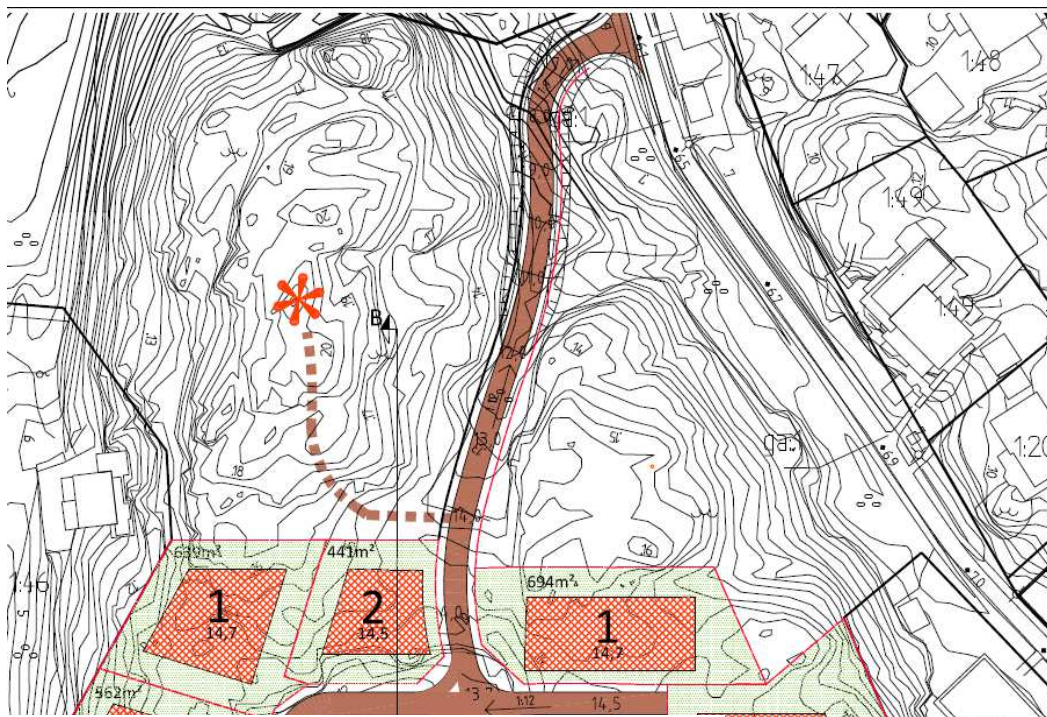
Allmän plats; Natur regleras i plan med NATUR och överlagrar tidigare detaljplans bestämmelse.

Trafik

Föreslagna byggrätter nås från befintliga vägar, med undantag för Stora Tångeberget där en ny lokalväg planeras. En trafikutredning har genomförts i samband med programarbetet för att utreda möjligheterna att etablera bostäder på Stora Tångeberget. Enligt utredningen och i överenskommelse med trafikkontoret så bör lutningen på vägen inte överstiga 8 % där nyttotrafik ska kunna ta sig fram och 5 % på vägar för gång- och cykeltrafik. Från anslutningsvägen ska det helst vara möjligt att komma in i de planerade husen utan att lutningarna överstiger 8 % på kortare ramper och i övrigt 5 %. Flera alternativ att förlägga vägen på är möjliga.

Trafikutredningen pekar på lämpligheten i att anlägga vägen längs bergskanten parallellt med Källdalsvägen med hänsyn till lutning och anslutning till tomterna. För att möjliggöra för sopbilar m.m. att vända föreslås en backvändningsplats i form av trevägskorsning, enligt kretslopp- och vattens anvisningar vid ny byggelse.

I samband med att skisserna för bebyggelsen uppe på berget tagits fram har terrängen återigen studerats. En alternativ vägdragning med likartade lutningar men med mindre ingrepp i naturmiljön har bedömts möjlig och ligger till grund för detaljplanen.



Vidare framgår i utredningen att terrängen är så pass kuperad att en gång- och cykelväg upp på berget blir en stor åtgärd för att uppnå en godtagbar lutning. Det krävs att man "serpentinär" vägen. På grund av detta föreslås en samordnad vägdragning för alla trafikslag upp på berget, vilket alltså kommer att innebära att tillgängligheten för fotgängare och cyklister inte blir fullgod.

Parkering / cykelparkering och kollektivtrafik

Behovet av parkeringar för bil vid Saltholmen kommer att öka ytterligare i och med föreslagna bostäder.

Parkeringssituationen på fastlandet avhjälpas bäst genom ökat kollektivt resande. En möjlighet att förbättra parkeringssituationen kan vara att utöka antalet platser för bilpoolsbilar så att fler har möjlighet att välja bilpoolen framför att äga en egen bil.

Som tidigare nämnts pågår en utredning för trafik- och parkeringssituationen vid Saltholmen. Syftet är att ta fram förslag på hur parkeringssituationen kan förbättras och utökas på Saltholmen/Långedrag, så att boende och företag i södra skärgården även fortsättningsvis ska kunna ges möjlighet att parkera här.

Parkering för cykel och mopeder löses i anslutning till färjebryggorna samt inom respektive fastighet.

Fler bostäder på Asperö leder till ett ökat nyttjande av färjetrafiken.

Strandskydd



Inga delar av planerad bebyggelse (kvartersmark;bostäder) omfattas i dagsläget av strandskydd.

Vid en detaljplanläggning ska skyddet eventuellt omprövas enligt miljöbalken för de delar av kvartersmark;bostäder som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Sex särskilda skäl för dispens och upphävande av strandskydd ska beaktas. Av dessa skäl har detta lyfts fram som aktuellt,

1. Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen meddelar i sitt Strandskyddsbeslut från den 12 januari 2017 att man tar hänsyn till pågående detaljplanering på bl.a. Asperö. Vidare meddelar man att det i de områden där generellt strandskydd upphävts i tidigare beslut får generellt strandskydd inte återinföras.

Länsstyrelsen bedöms tagit hänsyn till översiktsplanen som anger området på Stora Tångeberget som *Utredningsområde för stadsutveckling med framtida utbyggnadsområden för bostäder och verksamheter, handel, serviceanläggningar och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen.*

Området ligger idag inom planlagt område och omges i norr respektive söder om området av planlagd kvartersmark;bostäder som sedan tidigare är utbyggt.

I och med det nya utökade strandskyddet på övriga delar av Asperö (som idag inte omfattas av detaljplan) bedöms möjliga områden för ny bebyggelse vara begränsat. Ett tillskott på bostäder förbättrar underlaget för att den service som finns på ön kan vara kvar/förbättras och därmed göra livet för boende på ön enklare.

Sociala aspekter

I samband med det föregående programarbetet för Asperö genomförde stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg en social konsekvensanalys. Inom arbetet ingick ett informations- och diskussionsmöte vid vilket boende på ön bjöds in. Mötet leddes av stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Synpunkter och inspel nedtecknades för att utgöra underlag i programhandlingen. Ett utdrag från detta arbete har, tillsammans med information mer specifikt för planområdet, legat som ett underlag vid bedömningen av de sociala aspekterna nedan,

Sammanhållen stad

Att ersätta äldre detaljplaner med en ny plan som möjliggör för åretruntboende ger goda möjligheter att fortsatt bibehålla bebyggelsens skala och täthet.

Att i den tillkommande bebyggelsen även till viss del möjliggöra för mindre flerbostadsbebyggelse kan medverka till att minska segregation och öka blandningen på ön. Exempelvis genom att öppna upp för möjligheten att bo kvar på ön, även om familjeförhållanden eller livssituation förändras.

Samspel

Fler boende ges möjlighet att bo längs med Källdalsvägen, Hålvägen, Albert Lorentssons väg m.fl. vilket ökar möjligheten till möten och påverkar den upplevda tryggheten positivt genom att obebyggda mörka tomter bebyggs.

Det är viktigt att gator och stråk görs tydliga och väl upplysta för att skapa en god trygghetsupplevelse, vilket i sin tur är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv.

Vardagsliv

Stora Tångeberget är svårtillgängligt idag men kan med lite möda nås via en naturstig från Källdalsvägen. Området besöks inte så flitigt eftersom det är svårt att nå men väl uppe på berget bjuds man på en fin utsikt mot Brännö och andra delar av södra skärgården. Planen förhåller sig till stigar på berget med avsikt att de ska bevaras och på sikt förstärkas.

Ökad möjlighet till permanentboende skapar ett ökat underlag för service och därmed ett ökat liv på ön året runt.

Identitet

Detaljplanen strävar efter att behålla identiteten på ön utifrån hur bostadsformen, placeringen och skalan regleras. Innehållet föreslås dock ökas, dels med möjlighet till centrumverksamhet uppe vid kyrkan samt med möjlighet till utökade boendeformer inom två av planens tomter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom stadens ansvarsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt på ön och befintliga obebyggda tomter med byggrätt har redan anslutningspunkter förberedda.

För bebyggelsen på Stora Tångeberget krävs utbyggnad av vatten- och avloppsledningar ca 200 meter för anslutning till befintliga ledningar i Källdalsvägen samt utöka kapaciteten i befintlig pumpstation vid Båsdalsvägen. För bebyggelsen vid fotbollsplanen intill Krabbegården är anslutning till befintliga vatten och avloppsledningar möjlig om antal lägenheter är cirka 30 stycken. (Blir det fler

behöver Kretslopp och vatten göra en ny bedömning.). För bebyggelsen intill Albert Lorentssons väg krävs en ledningsutbyggnad för att nå de bakomliggande fastigheterna.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta förvaltningen för kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende vatten- och avloppsanslutningen.

Brandposter finns längs Källdalsvägen, men beroende på den framtida planavgränsningen och utbyggnaden så kan det bli behov att komplettera med fler. Avstånd mellan hus och brandpost bör inte vara mer än 125 meter. (Fortsatt diskussion sker med Räddningstjänsten.)

Brandskydd

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Avståndet mellan småhus, mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnader och småhus kan vara mindre än 8 meter om de uppförs enligt Boverkets byggregler.

Inom de delar av planområdet som redan är bebyggda ligger merparten av bebyggelsen (huvudbyggnad) med ett avstånd på 2,5-4 meter från fastighetsgräns. För att göra huvuddelen av bebyggelsen planenlig begränsas bebyggelsens avstånd till fastighetsgräns till 2,5 meter. Detta medför ett avstånd om minst 5 meter mellan huvudbyggnader. Aktuella krav som ställs i och med mindre avstånd framgår i boverkets byggregler.

Dagvatten

Inom planområdet finns endast bitvis kommunala dagvattenledningar. Huvuddelen av området avvattnas i öppet system i form av diken.

Om dagvatten inte kan tas omhand lokalt på Stora Tångeberget så föreslås en ny dagvattenledning dras fram, om möjligt till diken vid Källdalsvägen, annars ända till hamnen. Fördröjning av dagvatten kan minska risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas.

El och tele

På Asperö har Fortum jordkabel- och sjökabelledningar för högspänning 10 kV samt luft- och jordkabelledningar för lågspänning 0,4 kV. Det finns även befintliga nätstationer (transformatorstationer) för 10/0,4 kV inom området. Beroende på utformning av området och elbehovet, måste eventuellt nya nätstationer placeras inom området.

Avfall

Avfall från hushållen hämtas upp vid respektive fastighet. Avfallsutrymmet ska placeras på en plats som går lätt att angöra med sopbil. Avstånd mellan plats för sopbil och avfallsutrymme får inte överstiga 25 meter.

Hänsyn har tagit för att det ska finnas möjlighet att backvända med en sopbil.

En miljöstation för sortering av avfall finns på vägen till färjeläget Asperö Östra. Avfallstransporterna till och från ön sker denna väg.

Grundläggning

Sammanfattningsvis föreslår den geotekniska utredningen följande,

För de centrala nybyggnationsdelarna av det västra delområdet kan ett lasttillskott på 40 kPa tillföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Beräkningar för lasttillskott har enbart gjorts för nybyggnationsområden.

Grundläggning av byggnader inom det västra delområdet och väster om Källdalsvägen bedöms kunna utföras med plattor på en packad fyllning på fast botten efter att urschaktning av organiska jordar har utförts. Risk för sprängning kan förekomma beroende på grundläggningsnivå.

På grund av sättningsskänslig jord i kombination med ojämna jorddjup på den östra sidan av Källdalsvägen bedöms större byggnader och konstruktioner behöva pågrundläggas.

Då planområdet till största delen utgörs av lera och berg i dagen är möjligheterna till infiltration av dagvatten begränsad.

I samband med bygglov kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa ett lämpligt och slutgiltigt grundläggningssätt av blivande exploatering.

Svaghetszoner har noterats i området men de utgör inget problem för planerad exploatering. I samband med eventuell sprängning och bergschaktning för grundläggning bör inspektion utföras av bergsakkunnig.

Konsekvensbeskrivning

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.

Riksintresset för kulturmiljövården berörs men bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § 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.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de

ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- 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 etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, 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 2017-04-28. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Krav på landskapsbilden och hur den påverkar omgivningen ställs på bebyggelsen uppe på Stora Tångeberget.

Byggnaderna ska placeras omsorgsfullt i naturen. Eftersom marken är kuperad har varje byggnads placering noga studerats. På de högst placerade platserna föreslås lägre enplanshus medan det i sänkor och lägre belägna områden tillåts bebyggelse i två plan. En enhetlig utformning av området förordas med byggnader som har ett gemensamt formspråk i ljusa fasader med träpanel eller skivor samt röda tegeltak. Sadeltak med en lutning på 20-35 grader ger ett traditionellt intryck.



Vy mot Stora Tångeberget från Brännö Rödsten

Kulturmiljö

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Aktuellt planområde ligger i huvudsak utanför de för kulturmiljön känsliga områdena. Där kulturmiljön bedöms vara känslig är uppe på Stora Tångeberget rörande landskapsbilden. Krav på storlek och placering ställs i detaljplanen.

Planområdet innefattar inga kända fornminnen, men några omfattande inventeringar är inte heller kända.

Naturmiljö

Naturvärdena som försvinner i och med planens genomförande bedöms ha mindre värde, varför konsekvenserna gällande naturmiljön bedöms som låga.

Planområdet bedöms preliminärt inte göra intrång på strandskyddat område.

Påverkan på Luft

Då det inte förekommer personbiltrafik på Styrso kommer ett ökat antal bostäder endast att innebära en marginell ökning av antalet fordonsrörelser, vilket i sin tur innebär att utsläppen endast ökar marginellt.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten och hur detta hanteras kommer att redovisas i kommande dagvattenutredning i samband med utställningen. Påverkan på vatten bedöms preliminärt påverkas marginellt.

Störningar

Bullerstörningar från befintlig samt tillkommande trafik på ön bedöms vara närmast obefintlig då det inte förekommer persontrafik med bilar eller andra större fordon. Övrig störning bedöms vara/bli mycket små då ingen störande verksamhet såsom industri etc. finns eller planeras på ön.

Planområdet berörs preliminärt, enligt de bullerspridningskartor som återfinns i Miljökonsekvensbeskrivningen för försvarets ansökan om tillståndsprövning, marginellt av Försvarmaktens skjutverksamhet i södra skärgården. (se vidare under rubriken *störningar*)

Sociala konsekvenser

Tillkommande bebyggelse bedöms öka möjligheten till en mer levande ö året runt. Så kallade lucktomter mellan befintlig bebyggelse görs attraktivare att bebygga och därmed försvinner mörka och otrygga partier längs med gatorna inom planområdet.

Nollalternativ

Vid ett nollalternativ fortsätter äldre detaljplaner att gälla inom större delen av planområdet vilket fortsatt skapar svårigheter för en utbyggnad av bostäder för åretruntvistelse. Området på Stora Tångeberget förblir naturmark utanför planlagt område. De svårigheter med branta och otydliga stigar som idag finns för att nå berget kvarstår.

Den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse fortsätter att vara allmän plats; natur enligt äldre detaljplan.

För fastigheterna nere vid hamnen kvarstår användningen om kyrko- respektive allmänt ändamål.

I planområdets östra del kvarstår nuvarande förhållande med bebyggda tomter utanför planlagt område.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Mari Tastare
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Petter Frid
Arkitekt, Krook & Tjäder AB