Detaljplan för Bostäder vid Hästesprånget

Standardförfarande

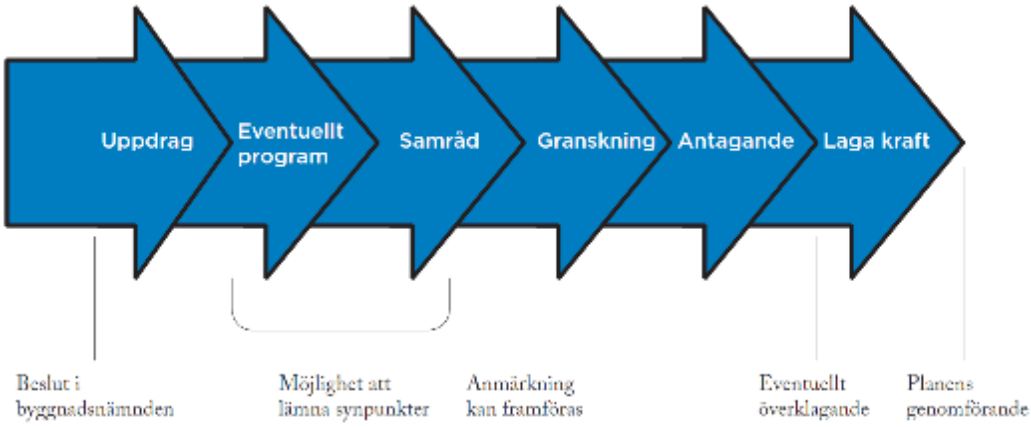
PLANBESKRIVNING

Samrådshandling december 2020

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2019-11-20.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2020-12-02 – 2020-12-22

Information om planförslaget lämnas av:

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

Anna Karin Nilsson, Stadsbyggnadskontoret tfn 031-368 16 52

Samråd
Datum: 2020-11-22,
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0777/19
Handläggare SBK
Silvia Orrego Briceño
Tel: 031-368 15 16
silvia.orrego@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Hästesprånget för delar av Brännö 4:55 och 5:71 inom stadsdelen Styrsö

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. Grundkarta. Illustrationsritning
-

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- PM Bullerutredning, ”Buller-PM,Påverkan från Göteborgs skärgårdsskjutfält på nya bostäder vid Hästesprånget, delar av Brännö 4:55 och 5:71, 2020-03
- Naturvärdesinventering, ”Naturvärdesinvetering av naturområdet i Hästesprånget, 2020-07-08
- Dagvatten och skyfallsutredning, 2020-06-22

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID HÄSTESPRÅNGET **1**
Planprocessen *2*
Planinformation *2*
Samrådstid: *2*
PLANBESKRIVNING **3**
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING 4
SAMMANFATTNING **5**
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *6*
Överväganden och konsekvenser *6*
Överensstämmelse med översiktsplanen *7*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Syfte *7*
Läge, areal och markägoförhållanden *7*
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden *8*
Mark, vegetation och fauna *11*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *14*
Sociala förutsättningar *15*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *16*
Service *17*
Teknisk försörjning *17*
Risk och störningar *18*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 19
Bebyggelse *19*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *21*
Service *22*
Friytor och naturmiljö *22*
Sociala aspekter och åtgärder *23*
Teknisk försörjning *23*
Fastighetsindelning *27*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *27*
Fastighetsrättsliga frågor *27*
Avtal *28*
Dispenser och tillstånd *28*
Tidplan *28*
Genomförandetid *28*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 29
Nollalternativet *31*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *31*
Miljökonsekvenser *32*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen *33*
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 34

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att prova ny bebyggelse för ett enbostadshus inom del av fastigheten Brännö 4:55. Fastigheten är idag allmän plats, naturmark, enskilt huvudmannaskap. Bebyggelsen ska ske med god och varsam anpassning till landskapet. Planen kan bidra till ett av stadens prioriterade mål för bostäder och stärka fastboende inom skärgården.

Planområdet är beläget vid Hästesprånget på Brännö nordvästra del cirka 12 kilometer väster om Göteborgs centrum. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för området pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor - bostäder, mm. Aktuellt område anges som naturmark.

Figur (vänster) orienteringskarta och planområdet (röd cirkel). Figurkarta (höger) översiktskarta.

Figur illustrationskarta. Vägen Hästesprånget söder om detaljplanområde.

För området gäller byggnadsplan BPL/2225 som vann laga kraft 1952. Aktuellt område anges som allmän plats, naturmark.

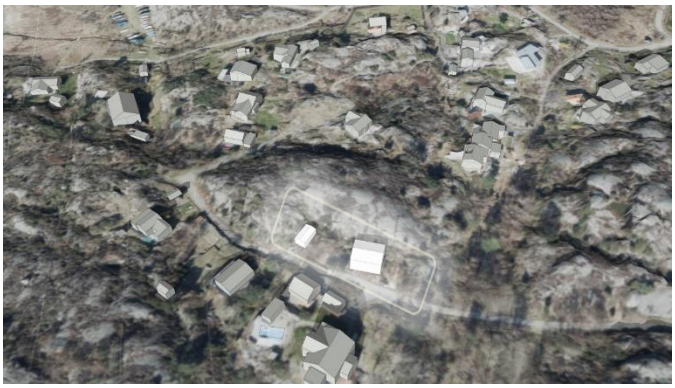
Brännö ingår i ett riksintresseområde som omfattar hela Göteborgs Södra skärgård. Riksintressen avser: naturvård, friluftsliv och kulturmiljö, 3 kap 6 § Miljöbalken Totalförsvaret, 3 kap 9 § MB, omfattar bland annat Känsö och Galterö.

Parkeringstal är noll. Beslut togs i BN 2018-02-06, 2018-04-24.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ett friliggande enbostadshus (småhus) på 120 kvm i 1,5 våningsplan. Detaljplanen innebär också att allmän plats, naturmark tas i anspråk.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats och ansvarar inte för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Figur, 3D-modellbild, fågelperspektiv över landskap och förslag till bebyggelse, vy från norr.

Överväganden och konsekvenser

Exploateringen sker på en begränsad yta av allmän plats, naturmark bestående av hällmark i med varierande markhöjder. Övervägande har gjorts mellan att bevara nuvarande användning, allmän plats, naturmark och att uppföra bostäder för helårsboende, som är ett högt prioriterat mål i kommunens budget. Större delen av ytan som tas i anspråk saknar höga naturvärden.

Del av planområdet lokaliserad vid Vassdal har plockats bort från den fortsatta planutredningen. Marken bedömdes inte lämplig för bebyggelse.

I gällande översiktsplan, fördjupad Brännö 2006 gjordes övervägande gällande ny bebyggelse med utgångspunkt från landskapets känslighet.

Sociala aspekterna

Möjlighet att kunna bosätta sig som helårsboende på Brännö bidrar till en sammanhållen stad och till att stärka identiteten om en levande skärgård. Vardagsliv stärks av betydande boendekvalitet som närmiljön erbjuder för sampel, lek och att uppleva öns kulturmiljöer.

Nya bostäder kan genom en god och varsamt bebyggd miljö, bidra och gynna båda aspekterna avseende sammanhållen stad och identitet. De naturliga miljöerna och havet går hand i hand med värden som hälsa *och säkerhet* och tillgängligheten till öppna plats och ytor för sampel och lek.

Kollektivtrafik och parkering

Avvägande har gjorts mellan möjlighet att kunna planera för bostäder inom södra Skärgården och uppfylla krav på parkering inom den egna fastigheten. Konsekvens är att parkeringstal är noll för hela södra Skärgården. Staden bedömer att det i skärgården inte är rimligt att leva upp till plan- och bygglagens krav på att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. (8 kap. 9§ 4. PBL). Beslut togs i byggnadsnämnd 2018-02-06, 2018-04-24, och gäller för hela södra Skärgården.

Kommunfullmäktige bedömer ”*att det fysiska antal platser som finns på Saltholmen och Långedrag bör kunna tillgodose dagens efterfrågan av parkering från boende och företag i Södra skärgården*”. KF beslut ,2019-06-07. Beslutet fastlägger också *att skyndsamt gå vidare i processen med* förslaget att utöka kollektivtrafiken genom fler turer med båttrafik från Stenpiren samt finna kompletterande angöringspunkter för skärgårdstrafik som avlastar Saltholmen. Båda förslagen ska ges en hög prioritet i det fortsatta arbetet.

Riksintressen

Hela södra skärgården utgör riksintresse för naturvård, kulturmiljö, friluftsliv samt totalförsvaret. Inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Brännö 2006 gjordes en första preliminär bedömning, man angav då att de utpekade områdena för kompletteringsbebyggelse var begränsade och inte medförde någon skada på riksintressena.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget är förenligt med översiktsplanen (ÖP 2009) och den fördjupade översiktsplanen för Brännö (FÖP Brännö, 2006). Den fördjupade översiktsplanen för Brännö anger ytan för bebyggelse och förtätning.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ett enbostadshus inom del av fastigheten Brännö 4:55 och Brännö 5:71.

Bostadskompletteringen provas på naturmark i ytterkanten av större sammanhängande hällmarker, allmän plats. Bebyggelsen ska ske med god och varsam anpassning till landskap, kulturmiljö samt beakta tillgänglighet till allmän plats. Planen kan bidra till ett av stadens prioriterade mål för bostäder och stärka fastboende inom skärgården.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Hästesprånget på Brännös nordvästra del, cirka 1 km ost-sydväst om färjeläget Brännö Rödsten och cirka 12 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar och ägs av privat markägare.

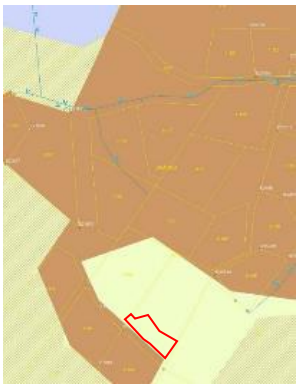
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Ortofoto och läge för planområdet. Ortofoto, översikt (höger) med plangräns (rödlinje).

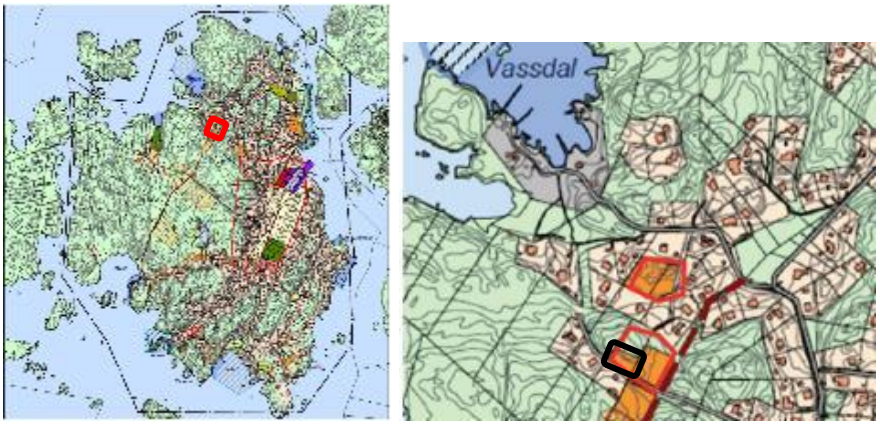
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor - bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt. Aktuellt område anges som allmän plats, naturmark.



Figur, karta över del av översiktsplan karta 1, markanvändning.

Den fördjupade översiktsplanen för Brännö, FÖP Brännö (antagen av kommunfullmäktige 2006-09-14). FÖP Brännö anger ett antal möjliga utbyggnadsområden för förtätning av bostäder. Aktuellt planområde är förenligt med den fördjupade översiktsplanen som anger en till två lägenheter (FÖP Brännö, ny bebyggelse, detaljkarta 3).



Figurkarta, Översiktsplan fördjupad för Brännö (vänster). Karta, höger, aktuella utbyggnadsområden (orangea ytor). Planområde (inringad heldragen svart linje) förenligt med översiktsplanen fördjupad för Brännö.

Riksintressen

Brännö ingår i ett riksintresseområde som omfattar hela Göteborgs Södra skärgård. Riksintresset avser: naturvård, friluftsliv och kulturmiljö, 3 kap 6 § Miljöbalken Totalförsvaret, 3 kap 9 § MB och omfattar bland annat Känsö och Galterö, omgivande vattenområde samt anspråk på bullerpåverkat område till följd av skjutfältövningar (se under även under rubriken buller).

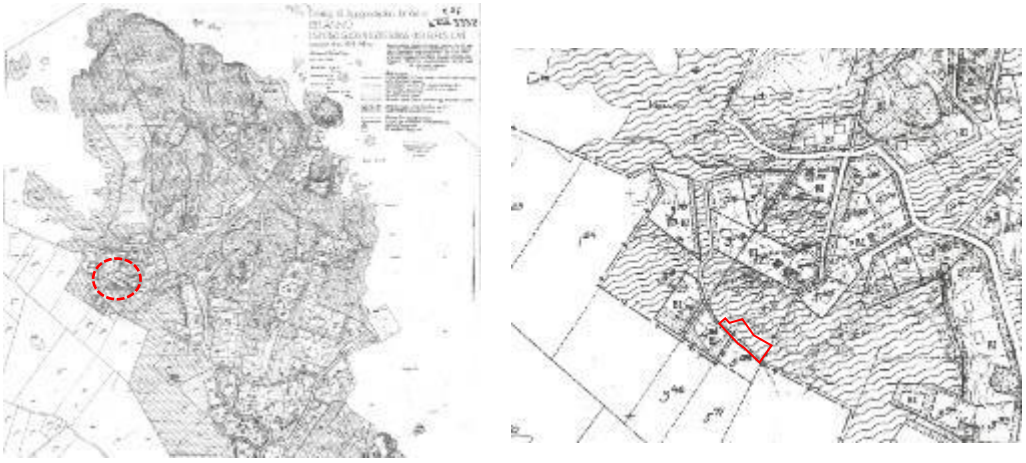
Kommunen följer ställningstagande i Försvaret tillståndsansökan för pågående prövning. I tillståndsansökan har försvaret gjort ett förtydligande av riksintresseanspråket i Göteborgs södra skärgård: ”Försvarsmakten har presenterat ett område (se karta) i syfte att förtydliga försvarsmaktens riksintresseanspråk i skärgården och var de ser att ny bostadsbebyggelse kan påverka deras verksamhet. Enligt uppgift från Försvarsmakten kommer man att vara fortsatt restriktiv inom detta område. I övriga delar av riksintresset för skärgården kommer man att vara mindre restriktiv till detaljplanering och bygglov för bostäder inklusive för bygglov” (Försvarsmakten, 2020)

Figur, karta anger del av Totalförsvarets förtydligande karta (tvärrandigt skrafferat område) över riksintresse. i Översiktskartan. Rödprick anger läge för planområdet.

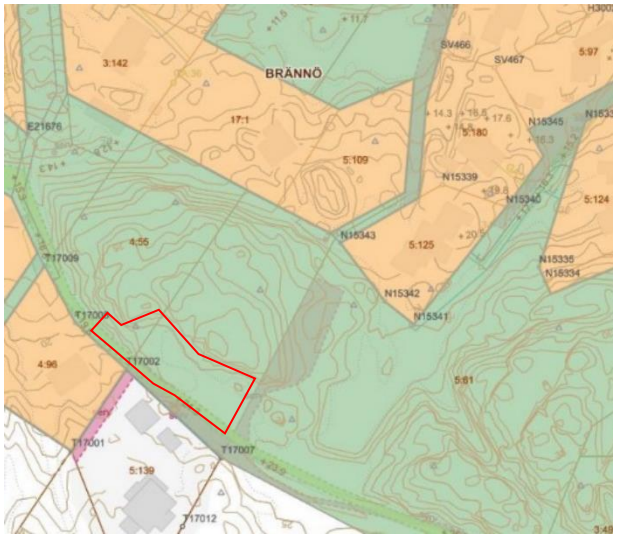
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är byggnadsplan, akt BPL/2225 vann laga kraft år 1952, anger bostäder och allmän plats. Området är planlagt som allmän plats, naturmark (enskilt huvudmannaskap) i byggnadsplanen. Byggnadsplanen gäller för större delen av Brännö.

Genomförandetiden har gått ut.



Figur, karta i gällande byggnadsplan vann laga kraft år 1952. Kartan längst till vänster anger del av gällande byggnadsplan som. Röd cirkel anger läge för planområdet.



Figurkartan planlagd markanvändning för Brännö 4:55 och Brännö 5:71 är naturmark, allmän plats.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2009-09-29 att genomföra en ändring av byggnadsplanen på Brännö.

2018-08-28 att avbryta Brännö byggnadsplan: § 429, Ärende 0805/06. Beslut, enligt förvaltningens förslag: Arbetet med ändring av byggnadsplan för Brännö avseende maximal byggnadsarea inom stadsdelen Västra Göteborg avbryts. Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att utreda förutsättningarna för fortsatt planarbete för de ansökningar om planbesked som har hänvisats till planarbetet.

Övriga beslut

Detaljplanen ingår i startplanen för 2019 som ospecificerade projekt, enklare detaljplan.

Övriga bestämmelser

I övrigt saknas särskilda områdesbestämmelser för Natura-2000, naturreservat, biotopskyddsområde eller liknande. Ingen del av området som inventerades inom utredning för naturvärden omfattas av strandskydd.

Mark, vegetation och fauna

Marken

Marken inom planområdet utgörs av berg i dagen. Området är klassat som geotop och berget ska bevaras i största mån.

Berggrunden består överlag av svårvittrad gnejs och granit, men ställvis kan små fickor av kalkhaltigt skalgrus förekomma.

Figur, jordartskarta, berg med planområdet (vit heldragen linje).

Geologiskt värdefull mark

Inom planområdet finns vackra berghällar vars former ger inblick i områdets geologiska historia och uppvisar bra exempel på Göteborgs skärgårds typiska geologi. Områdets geologiska värden behöver beaktas i utformningen av detaljplanen. Sprängning bedöms därför som olämpligt. Istället föreslås andra typer av grundläggning.

Hela Brännö är klassat som en geotop och beskrivs som ett geovetenskapligt skyddsvärt sprickdalslandskap. Det är dock här på västra och norra delen av ön som det framträder tydligast, varför det kan betraktas som ett referensområde för just denna typ av geologi. Klassningen utfördes 2006 av SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret med syfte att välja ut områden/objekt av särskilt geovetenskapligt intresse.

Foto vy från öster,(norr om planområdet). Landskapet utgörs av småskaliga sprickdalar i två korsande riktningar. Sprickdalarna har formats genom tropisk djupvittring längs med sprickor och förkastningar under tidsperioden Mesozoikum, för omkring 200 miljoner år sedan. Vittringsmaterialet har därefter spolats ut vilket resulterat i dessa för sydvästra Sverige typiska sprickdalar, som ofta är raka till följd av detta bildningssätt. Under kommande tidsperioder har sprickdalarna utsatts för havets påverkan och av inlandsisens erosion, som lämnat spår efter sig i form av rundhällar med deras stöt-och läsidor, isräfflor och former. Inom området rörde sig inlandsisen från nordost mot sydväst med en riktning på ungefär 60–70 grader.

Grundvatten

Inga grundvattenundersökningar har utförts inom det aktuella planarbetet. Grundvattennivån kompletteras efter att den bergtekniska utredningen tagits fram under samråd.

Radon

Marken klassas som normalriskområde med avseende på markradon enligt SGU:s radonriskkarta. Eftersom det inom normalriskområden även kan förekomma småhögriskområden rekommenderas generellt en radonriskutredning för att verifiera radonklassningen om grundläggning planeras inom normalriskområden (i detta fall på berg). Det kan dock i så fall utföras i bygglovsskedet.

Grundläggning

Grundläggningsrekommendationer finns redovisas i den bergtekniska utredningen. Om sprängning krävs ska det minimeras i största möjliga mån.

Vegetation

Planområdet ligger precis i kanten av ett mycket stort sammanhängande hällmarksområde med vida klippljunghedar. Vegetation kan framförallt etablera sig i sprickor, sänkor och så kallade skrån. Ljung är en karaktärsväxt för hela det bergiga landskapet. I sprickdalar finns även möjlighet för lövskog att etablera sig. I dessa hittar man framförallt ek men också asp, björk samt lind. Kvävegynnade arter finns som inslag på hällar, stenar och klippsprång. Det är viktiga lokala kväveberikningar som ger upphov till en säregen kryptogamflora.

Havet återfinns cirka 250 meter åt nordväst vid Vassdalen som utgörs av en grundare havsvik.

Vind är en viktig störningsregim och påverkar vegetationen i större eller mindre omfattning beroende på exponeringsgrad. Klippor närmast havet är ofta kala på grund av saltmättade och hårda vindar vilket gör det svårt för vegetationen att etablera sig. Likaså påverkas naturförhållandena av saltstänk, vilket medför bland annat ger upphov till att grenar dör på träd och skapar död ved i klena dimensioner.

Figur, bildfoto vy från söder. Kraftig vegetation av enbuskar och yngre tallar samt uppslag av björk. (Foto Pro Natura AB)

Översiktlig naturinventeringen (NVI)

Översiktlig naturvärdesinventering (NVI) har genomförts för område vid Hästesprånget och för Vassdalen i norr. En fördjupad del naturvärdesinventering del utfördes för groddjur för område i norr, klar juni 2020. Området vid Vassdalen utgör inte längre del av den aktuella prövningen. (se sidan 28 för *Överväganden och konsekvenser*)

Planområdet vid Hästesprånget (A) består av ett naturvärdesobjekt i klass 3, *påtagligt naturvärde*. Naturvärdesobjektet utgörs av ett flackare markparti framför en bergknalle. Topografin inom objektet är förhållandevis homogen med mindre, välvda hällar, block och sten. Objektet är exponerat i söderläge och hyser ett varmare mikroklimat. Vegetationen utgörs övervägande av risdominerad ljunghed med stort inslag av enbuskar och kaprifol. Uppslag av ungt lövsly förekommer bitvis, framförallt av björk men också enstaka rönn. Slyuppslaget är delvis utsatt för återkommande röjningar. Fältskiktet utgörs av en tämligen fattig gräsvegetation med inslag av gullris. I klippkanter och i sprickor växer stensöta. Naturvärdesobjektet utgör en mindre del av ett något större sammanhängande område med likartad karaktär.

Delar av området används temporärt för deponi från byggnation men också lite jordmassor i mindre skala.

Figur, karta över förekommande värdeelement. Värdeelement är element eller strukturer som har särskild betydelse för biologisk mångfald. ungefärligt planområdet redovisas av vittstreckat område.

Naturvärdesinventering bedömning

Planområdet vid vid Hästesprånget består av ett naturvärdesobjekt i naturvärdesklass 3 - *påtagligt naturvärde för biologisk mångfald.* Naturvärdena i området är framförallt knutna till hedartad vegetationen i ett landskap av samma karaktär. Naturvärdena är relativt begränsade,inga områden når de högre naturvärdesklasserna 1 och 2.

Fauna

Inget specifikt djurliv eller fågelarter dokumenterades vid den översiktliga naturinventeringen. Generell beskrivning om att fåglar uppehåller sig stenar och klippsprång.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inga fornlämningar har påträffas.

Kulturhistoria

Det aktuella planområdet ligger inte inom det utpekade områden för kulturmiljö eller bevarande program. Ändå är hela Södra Skärgården idag en miljö som har ett högt kulturhistoriskt värde och hela området är ett riksintresse för kulturmiljövården. Ön har en lång jordbrukshistoria och aktivt jordbruk pågår delvis fortfarande.

Spår av kulturhistoria från vardagslivet i början av förra seklet kan spåras i akten för laga skifte, fastställt 1936. Norr om planområdet finns för två servitut, i akterna redovisas att ett av servitutet, angivet ”***eb”*** på kartan, är ”tvättdammen vid Hästesprånget för tvätt”. Den andra är servitut är för vägen mellan Vassdalsvägen och Hästesprånget; ***db,*** *”väg 1 ½ meter bred, från Vassdalsvägen … å till kartan utmärkta tvättplatsen … vid Hästesprånget”.*

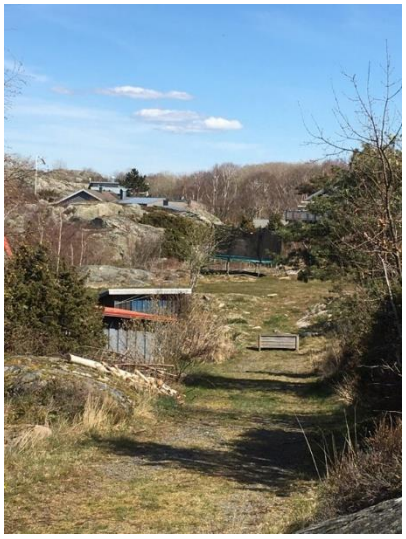
*Karta, redovisar Utklipp beslutade servitut (digital akt s 205, digital akt s 293) från Karta 16, (digital akt), Laga skifte fastställt 1936. ”**eb**” på kartan, är ”tvättdammen vid Hästesprånget för tvätt”.*

Bebyggelse

Dalsänkorna med större hällformationer har styrt placering av bebyggelsen. Området längs med Hästesprånget utgörs till stor del av större villor, en viss karaktär av villaförort med stora hus och tomter. Även inslag av mindre hus av fritidshuskaraktär. Stora delar av öns västra delar är obebyggda. Denna del av Brännö utgör är en viktig del av öns landskapsrum och kulturlandskap.

Området längs med Hästesprånget utgörs till stor del av större villor med inslag av några hus av fritidshuskaraktär. Utbyggnad av enklare fritidshus påbörjades redan under senare delen av 1900-talet på flera av öarna. Dessa utökades senare delen av 1950-talet. Flera av husen har idag omvandlats till helårsboende.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Göteborg fördjupad för Brännö ska ”ny bebyggelse i första hand förläggas till dalgångar, i sluttningarnas nedre delar i gränszonen mellan dal och berg och på andra lägre partier på ett sätt som knyter an till det befintliga bebyggelsemönstret på ön.”



Bild, stig väster om Brännö 4:55, vy mot norr.

Sociala förutsättningar

Inom södra skärgården är Brännö en av de större bebodda öarna och omfattar hela 193 hektar. Folkmängd (2020 basområde 50 501): 965 invånare mot 4739 för hela södra Skärgården (2019 primärområde). Stor inflyttning skede 1970- och 1980-talet.

På Brännö är cirka 20% barn och unga i åldrarna 0-18 år. Inom denna åldersgrupp minskar befolkningen enligt prognos för *Översyn Förskolorna i Södra Skärgården* (2020-10-07). Dominerande åldrar är invånare mellan 45-64 år. Fördelningen av yngre och äldre pensionärer på Brännö ligger på ca 17% respektive 9% vilket följer fördelningen på hela södra skärgården och ligger 6% högre i jämförelse med övriga Göteborg.

Följande siffror är för hela södra Skärgården

- Upplåtelseform (2018) 90% småhus (1000 fritidshus) och 9% hyresrätter och 1% bostadsrätter. Stor spridning i byggnadsperiod.
- Utbildningsnivå (2018) 7% förgymnasial 34% gymnasial och 58% eftergymnasial. Ungefär samma för Västra Göteborg och 5% högre för den eftergymnasial nivå. Kvinnornas eftergymnasiala nivå (mer än tre år) är högre än för männen, både för Västra Göteborg och i Göteborg som genomsnitt.
- Förvärvsfrekvensen är hög 85% jämfört med hela kommunen (befolkningen i åldern 25-64 år). Arbetslösheten är låg endast 2% mot stadens 6%. Samma gäller för ungdomsarbetslöshet. 684 arbetar inom södra Skärgården, 1207 i Göteborg, 145 i regionen och 139 övriga Sverige/på havet.

Medelinkomst (2017, 20-64 år) är lägre än inom Västra Göteborg men högre i jämförelse mot hela Göteborg. Svagare socioekonomi dock än många andra villaområden.

Brännö och södra Skärgården är delvis homogent när det gäller boende, utbildning och inkomst. Tillgänglighet och närhet till fastlandets resurser liknar delvis landsbygdsförhållanden. Man är beroende av kollektivtrafiken och service som förskolor, skola och vård för äldre. Det stora antalet fritidsboende sätter prägel på befolkningens säsongsvisa ökning och sammansättning. Boendeformen och hustypologin är en del av boendekvaliteten och anledningen till varför man väljer att bosätta sig på Brännö och de övriga öarna i södra skärgården. Småhustypologin är starkt kopplat till landskapet och har skapat den bebyggelse som gett öarna dess karaktär och kulturella identitet. Behov av god kollektivtrafik finns genomgående i representerade inom värden för *sammanhållen stad* och *vardagsliv*.

Förändring kommer att ske rörande medborgaransvar och välfärd då Göteborgs Stad omorganiserar från tidigare stadsdelsnämnder till sex facknämnder; äldre samt vård- och omsorg(funktionsstöd) och fyra Socialnämnder. Brännö med Södra Skärgården kommer att tillhöra socialnämnd Sydväst. Det berör även rådgivandeforumet ”Ö-dialogens” framtid samt forum mellan medborgare och politiker rörande specifika skärgårdsfrågor. Frågorna återkopplas till berörda nämnder. Återkommande frågor från skärgårdsborna är bl.a. kommunikationerna till och från Saltholmen, parkeringen på Saltholmen, skärgårdstrafiken, särskilda förhållanden för skola, vård och omsorg, fritidsfrågor för ungdomar, träffpunkter för äldre, friluftsliv och turism.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

Området nås från öster via Hästesprånget. Vägen utgör en del av öns större vägnät som och skapar god tillgänglighet till havskusten i nordväst. Planområdet ligger längs med vägen och gör det lätttillgängligt att nå och ansluta till sig till vägen. Vägen används även som GC-väg.

Brännö och hela södra skärgården är bilfritt. På ön sker mobilitet med mindre fordon som flakmoppe, golfbilar, cyklar. Europamoder används av unga.

Parkering

Parkeringstal på södra skärgården är alltid noll beroende på dess särskilda förutsättningar. Staden bedömer att det i skärgården inte är rimligt att leva upp till plan- och bygglagens krav på att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. (8 kap. 9§ 4. PBL). Beslut togs i byggnadsnämnden 2018-02-06, 2018-04-24, och gäller för hela södra Skärgården.

Kollektivtrafik

Till ön kör reguljär färjetrafik kopplad till stadens kollektivtrafik. En båt var 40 min under morgonen – senare 1gg/h. Närmaste färjehållplats är belägen på Brännö Rödsten i öster ungefär 0,7 km. Tillgängligheten anses god/godtagbar.

Kollektivtrafik mellan öarna är begränsad. För byte krävs det ibland att resenärer måste åka in till Saltholmens färjeläge på fastlandet. Det påverkar på förflyttningar på öarna och mellan öarna.

Service

Skola/förskola

Förskola Jydeklovan 2, har 34 barn med kapacitet för 42 barn. Brännö skola och fritidshem, en F-3 skola, finns cirka xx meter från planområdet. Styrsökolan på Styrsö är en F-9 skola för hela södra Skärgården med 330 elever. På Asperö finns också en F-3 skola. På Styrsö respektive Donsö finns idrottsanläggningar.

Park och grönområde

Hela Brännö utgörs av område för värdefull natur och friluftsliv. Lekplatser som förvaltas av Park- och Naturförvaltningen finns på Styrsö, Donsö och Vrångö.

Övrig service

Vårdcentral och äldreboende finns på Styrsö. Bibliotek finns på Styrsö och Donsö. Tillgången till kommersiell service är begränsad, men livsmedelsbutik finns vid Husviksvägen (Brännö Handel). Butiken erbjuder utöver livsmedel posttjänster, uthämtning Systembolaget.

Teknisk försörjning

Dagvatten- och skyfall

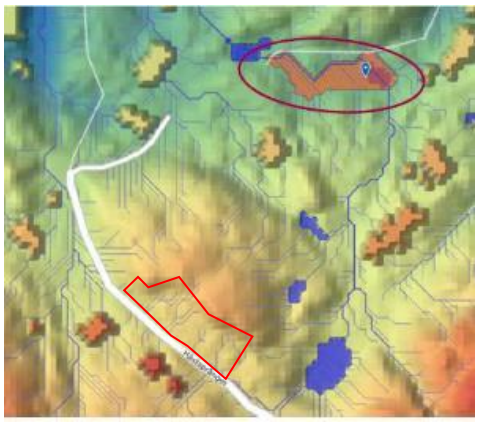
Dagvatten avleds nordväst till havet som är recipient. Avvattning sker enligt figur

Dagvatten från planområdet avleds inte till ett dikningföretag.

Figur, kartan redovisar ungefärligt avrinningsområde. Pilar visar riktning på ytavvattning.

Skyfall

Området påverkas inte av höga flöden i hav eller vattendrag. Planområdet ligger mer än 250 meter från havet och marknivån ligger som lägst på ca +23,9 meter vid Hästesprånget och ca + 11,5 meter inom Brännö 4:55 i RH2000. Planeringsnivån för Kust Göteborg klaras med god marginal. Området omfattas inte av så kallad strukturplan. Denna plan är övergripande för hela staden och syftar till att fördröja och avleda överskottsvatten som inte är avsett att tas hand om av stadens dagvattensystem.



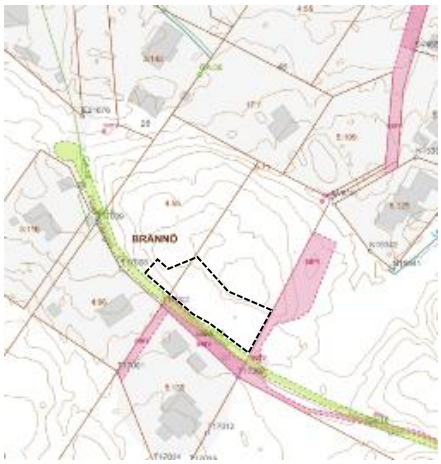
Figur, kartan redovisar befintlig skyfallssituation.

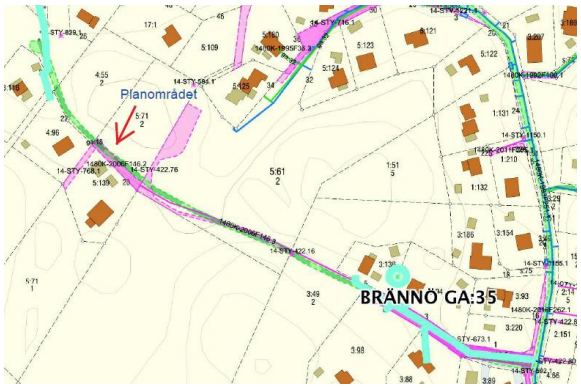
VA

Det finns inga allmänna dagvattenledningar i området. Dagvattenledning finns Vassdalsvägen i norr cirka 150 meter från området.

Området ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde och det finns i dagsläget inga planer på att området ska omfattas av Kretslopp och Vattens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Anslutning till VA-ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten finns vid korsningen Vassdalsvägen/Hästesprånget.





Figur, kartan redovisar servitut för ledningsrätt för grannfastighet i söder i angränsning till planområdet. Servitut längs Brännö 4:55 i öster beslutade servitut (digital akt s 205, digital akt s 293) från Karta 16, (digital akt), Laga skifte fastställt 1936. Karta till höger redovisar möjlig anslutningspunkt.

El- och tele

Det finns inga el-eller teleledningar inom planområdet. Det pågår ombyggnadnation av elnät i södra Skärgården under 2020, ansvarigt bolag är Elvio. Syftet är att ersätta gamla ledningar och nätstationer samt markförlägga hela luftledningsnätet i södra skärgården.

Risk och störningar

Buller

Delar av södra skärgården utgör del av Totalförsvaret riksintresseanspråk för skärgårdsskjutfält (med olika vapen). Det är ett större bullerpåverkat område som

omfattar ett antal fastigheter och vattenområden. Aktuellt planområde ligger öster om bullerpåverkat område. Totalförsvaret har gjort en förtydligande karta (se figurkarta nedan) som skiljer sig i vissa delar från angiven zon i översiktsplanen.
Bullerpåverkan för denna del av riksintress ngarna genomförs och omfattar fastigheterna på G

Figur, karta (vänster) över del av Totalförsvarets förtydligande karta över riksintresse. (tvärrandigt skrafferat område. Karta (höger inzoomad del redovisar läge för planområdet (Rödprick anger planområdet.

Stabilitet
Stabilitet för bergslänter i anslutning till planområdet måste bedömas. Bergteknisk utredning tas fram under samrådsskedet.

Luftkvalitet
Området ligger inom god marginal från gränsvärdena för dygnsmedelvärden för kvävedioxid.

Översvämningsrisk
Området påverkas inte av höga flöden i hav eller vattendrag. Planområdet ligger mer än 250 meter från havet och marknivån ligger som lägst på ca +23,9 meter vid Hästesprånget och ca + 11,5 meter inom Brännö 4:55 i RH2000. Planeringsnivån för Kust Göteborg klaras med god marginal.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ett friliggande enbostadshus (småhus), på delar av Brännö 4:55, på fastighet om ca 620 kvm. Planeringen innebär att allmän plats, naturmark tas i anspråk.

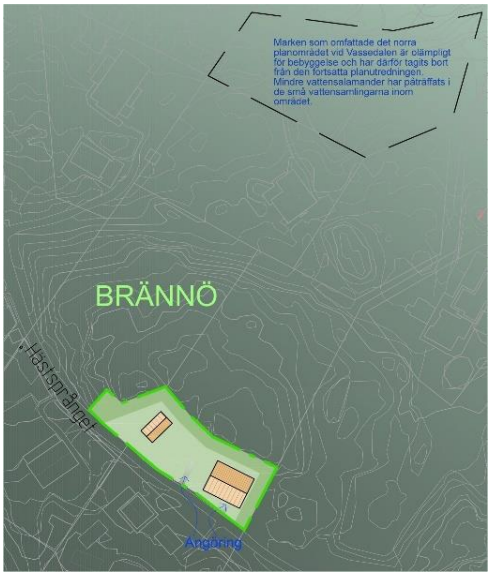
Kommunen är inte huvudman för allmän plats och ansvarar inte för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Förslaget medför att planområdet får bebyggas med en huvudbyggnad på 120 kvadratmeter (kvm) i 1,5 våningsplan och med en byggandsarea (***e1***) på 80 kvm. Minsta storlek på fastighet är 550 kvm.

Bostadskompletteringen sker på jungfrulig mark, i kanten av ett mycket stort sammanhängande hällmarksområde med vida klippljunghedar. Bebyggelsen ska anpassats varsamt till landskapet. Därför har huvudbyggnadernas byggnadsarea, det vill

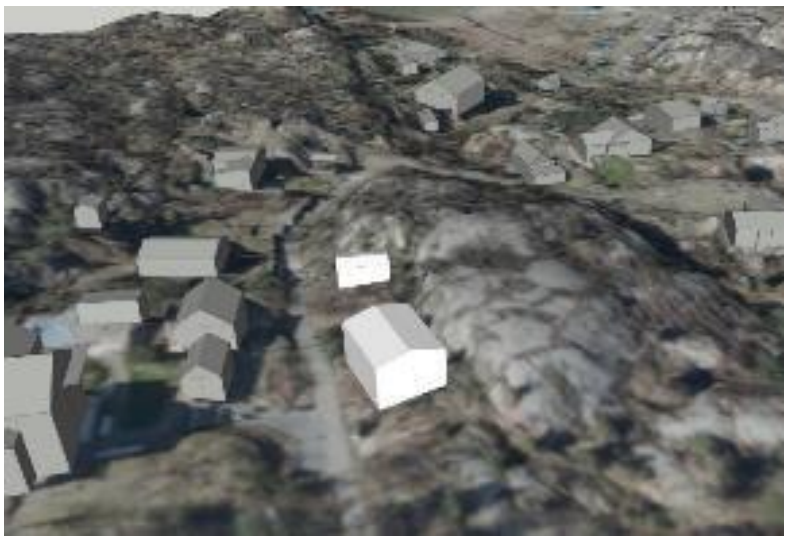
säga fotavtryck, begränsas på marken. Syftet med den måttfulla byggnadsvolymen är att bibehålla upplevelsen av den befintliga öppna landskap och beakta tillgängligheten till allmän plats. Föreslagen byggnadsarea minimerar möjligheten till större uppfyllnader och sprängningar. Grundläggning ska anpassas till terrängen.

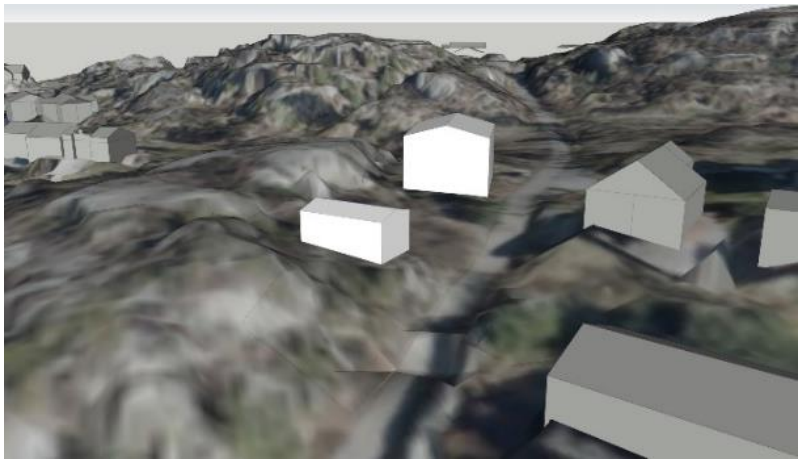


Illustrationskarta med föreslagen bebyggelse, friytor och angöringspunkter, för de nya fastigheterna

I uppdraget ingick även att pröva komplementbyggnader på 30 kvm. Dessa byggnader alternativ kallade *attefallhus*. regleras inte i plan Åtgärden är bygglovsbefriad intill enbostadshus. åtgärd Taknockshöjd har regleras till 3,5 meter och även placering med 1,5 m till fastighetsgräns. Attefallshus får dock inte uppföras inom område markerat med ***n1,*** naturmark som ska bevaras.

Till vänster, foto vy från sydväst. Till höger bild av 3D-modell, vy över landskap med föreslagen bebyggelse.





Bilder av 3D-modell, perspektivbilder. Bild till vänster vy från öster till höger vy från väster.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Enskilda vägar, GC-vägar

Ingen utbyggnad av enskild väg/GC-väg. Angöring till fastigheterna kan anordnas från Hästesprånget enskilda väg (gemensamhetsanläggning Brännö GA 8:1) löper parallellt med fastigheten i söder.

Parkering / cykelparkering

Parkering av mindre fordon som flakmopeder, golfbilar och cyklar sker på egen fastighet.

Parkeringstal som tillämpas är noll beroende på Södra Skärgårdens särskilda förutsättningar. Se beslut från byggnadsnämnden. Tillgång till parkeringsplatser finns på Saltholmen och Långedrag med de fysiska antal platser som finns idag. Underlag beslut KF-möte 2019-06-07. I beslutet fastläggs också att skyndsamt gå vidare i processen med förslaget att utöka kollektivtrafiken genom fler turer med båttrafik från Stenpiren samt finna kompletterande angöringspunkter för skärgårdstrafik som avlastar Saltholmen. Båda förslagen ska ges en hög prioritet i det fortsatta arbetet.

Parkering av mindre fordon som flakmopeder, golfbilar och cyklar sker på egen fastighet.

Kollektivtrafik

Ingen utbyggnad eller utökning av kollektivtrafik och hållplatser. Planen förutsätter dock att de beslut som är tagna avseende lösningar för parkeringskapaciteten och förbättrad kollektivtrafik är genomförda. Beslutet fastlägger också att skyndsamt gå vidare i processen med förslaget att utöka kollektivtrafiken genom fler turer med båttrafik från Stenpiren samt finna kompletterande angöringspunkter för skärgårdstrafik som avlastar Saltholmen.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom anpassning att marken och angränsande väg. Vägenligger på mindre nivåskillnad till en lätt kuperade terrängen. Det underlättar för angöring och det finns goda möjligheter att skapa goda entréförhållanden.

Service

Förskola, skola

Planen bedöms inte generera ett behov av skolplatser och förskoleplatser. Behoven kan tillgodoses i befintliga förskolor och skolor på Brännö och i närområdet.

Friytor och naturmiljö

Friytor

Inom varje fastighet tillgodoses friytor för bostadsgårdar.

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för bostäder. Översiktlig naturvärdesinventering (NVI) utfördes i mars 2020. Förslag till byggnation bedöms inte nämnvärt ha någon påverkan på identifierade naturvärdesklass 3 - *påtagligt naturvärde för biologisk mångfald.* Naturvärdena är relativt begränsade (inga områden når de högre naturvärdesklasserna 1 och 2. Naturvärdena i området är framförallt knutna till hedartad vegetationen i ett landskap av samma karaktär. Det bedöms sannolikt att förlust av dessa områden inte påverkar biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Dock planeras bebyggelsen ske på större delar av ett naturvärdesobjekt och är därför viktigt att så mycket som möjligt av naturmiljön inom området kan bevaras, framförallt i områden med naturvärdesklass 3. Förutsättningarna för biologisk mångfald påverkas i viss mån negativt på ett lokalt plan när naturmark bebyggs. Det är också möjligt att de ackumulerade konsekvenserna av förlust av många områden med begränsade naturvärden på sikt kan ha betydande negativ påverkan på biologisk mångfald.

Kompensationsåtgärder och grönytefaktorer

Utvärdering på påverkan på ekosystemtjänsters *kulturella, stödjande, producerande samt reglerande* funktioner har gjorts med stöd av *Checklistan för kompensationsåtgärder*. Den genomfördes i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Kompensationsbedömningen ska samordnas med framtagen *Grönytefaktorer* för planområdet. Åtgärderna är dock frivilliga då kommunen inte har rådighet över allmän plats.

Grönytefaktor

Grönytefaktorns målnivå är 0,45. Planområdet ligger inom ”Gles bostads- och blandstadsbebyggelse”. Målnivån stämdes av och fastslogs vid grönytemötet med berörda förvaltningar.

Sociala aspekter och åtgärder

Utbyggnaden är begränsad men bidrar till viss del att möta bristen på bostäder för helårboende på Brännö. En aspekt som bidrar till sammanhållen stad och till att stärka identiteten om en levande skärgård. Etablering av helårsboende ger möjlighet till att en ny generation kan bo kvar eller flytta in. Nya bostäder kan genom en god och varsamt bebyggd miljö bidrar och blir värdeskapande i detta avseende.

Den nya bebyggelsen anpassas till landskapet med ambition att bevara naturkaraktären vilket ger öppna ytor för samspel/samvaro och lek. Nya boenden gör det möjligt att kvaliteter inom service kan bevaras. Viss stärkning av underlagen för kollektivtrafik, en viktig funktion för ett gott vardagsliv för boende på hela Södra Skärgården. Detta ger indirekt positivt påverkan på identitet då möjlighet till att kunna etablera sig på Brännö

De sociala aspekterna för sampel, lek och behov för ett fungerande vardagsliv på skärgården bedöms kunna tillgodoses för alla åldrar. Dock något begränsad för äldre barn och unga.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ett PM med avseende på dagvatten-och skyfallshantering har tagits fram i juni 2020

Dagvatten ska tas om hand inom de nya fastigheterna. Cirka 2 m^3 dagvattnen behöver fördröjas för att uppfylla Göteborg stads krav om 10 mm fördröjning (per reducerad area).

Planförslaget innebär att naturmark bebyggs vilket genererar högre föroreningshalter. Det innebär att det är viktigt att föreslagna reningsåtgärder genomförs. Stora delar av planområdet utgörs av berg, infiltrationsmöjligheterna är relativt begränsade. Dagvattenlösningarna ska planeras med hänsyn till geologin och placeras där infiltrationen är bäst. Lågpunkter ska beaktas då placering av dagvattenanläggningarna genomförs. Dagvattenanläggningen kan till exempel utformas som en stenkista eller makadamdike.

Med föreslagen rening och naturlig rening i diken på väg till havet innebär ökningen ett mycket litet bidrag till havet som känslig recipient.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka status på recipient negativt. Planområdet försämrar inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för vatten.

Dagvatten från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Skyfall

Området påverkas inte av höga flöden i hav eller vattendrag.

Vatten och avlopp

Anslutning till VA-ledningsnätet, dricksvatten och spillvatten, görs enklast för vid korsningen Vassdalsvägen/Hästesprånget. Det görs enklast genom att ingå i befintlig gemensamhetsanläggning som finns redan för de kringliggande fastigheterna. För att ingå i gemensamhetsanläggningen behövs godkännande från berörda fastighetsägare. Är detta inte möjligt behöver ledningar dras till anslutningspunkt i samma korsning.

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

Värme

Det finns inte befintliga ledningar för fjärrvärme att beakta. Uppvärmningsform styrs inte i en detaljplan.

El och tele

Ledningar för el- och tele måste byggas ut. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Beställning av utförande är beroende på planens geografiska läge.

Avfall

Hantering av hushållssopor och matavfall sker med sopbilshantering eller fyrhjuling med släp. På Brännö finns återvinningsstation, *Brännö kretsloppsplats*. Miljöstationen finns vid Långejorden. Alternativ för återvinning hänvisar Kretslopp &Vatten till återvinningsstationer på fastlandet.

Geotekniska åtgärder

För detaljplanen kommer det att genomföras en bergteknisk utredning som visar på markens lämplighet enligt SBK:s kravspecifikation. Kravspecifikationen, *Geo-utredningar i Planprocessen* har delgivits fastighetsägaren.

Markmiljö

Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter inom område markerat med n_1.

Radon

Om grundläggning planeras på berg krävs en radonriskutredning i bygglovsskedet för att verifiera radonklassningen.

Grundläggning

Grundläggningsförslag kommer att kompletteras efter att den bergtekniska utredningen tagits fram under samråd. I bygglovsprocessen krävs dokumentation som visar på en geotekniskt genomförbar och säker grundläggningsmetod av planerad bebyggelse.

Buller

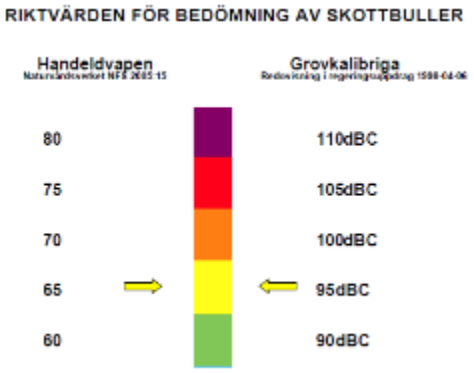
En bedömning av bullerpåverkan har gjorts i form av ett Buller-PM, ställningstagande gällande byggnation av bostäder i miljöpåverkad av buller från skjutfält *(2020–03)* Stadsbyggnadskontoret), detta PM utgår från yrkandet så som det presenterats i Försvarsmaktens tillståndsansökan. I den miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) som tagits fram som en del av tillståndsansökan har en analys gjorts om vilka verksamheter som bullermässigt riskerar att påverka bebyggelsen på de närliggande öarna. För dessa verksamheter har bullerutbredningskartor tagits fram. Det är tillståndsansökans verksamhetsbeskrivning och MKB:ns bullerutbredningskartor som ligger till grund för bedömningen i PM:et.

Bedömningen gällande aktuell detaljplan är att bullerpåverkan från skärgårdsskjutfält placerade på Galterö och Stora Känsö bridrar inte till betydande påverkan på hälsa eller säkerhet. I det fall påverkan finns överskrids inte riktvärdena.

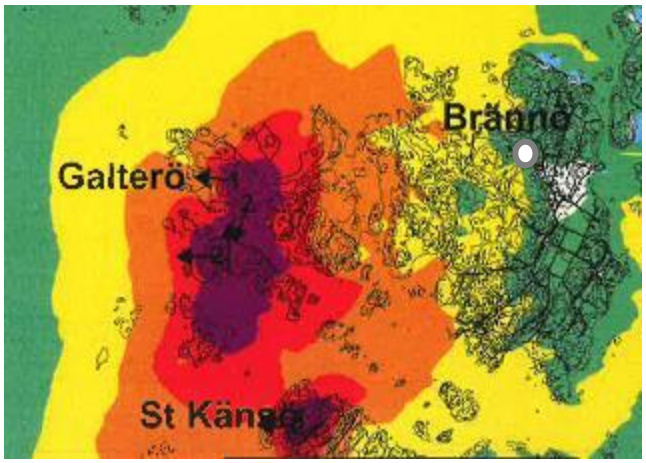
Skottbuller från skjutfältet utgör inte ett hinder för byggnation inom berörda delar av Brännö 4:55 och 5:71. Riktvärdena på delar av Brännö 5:71 riskerar överskridas nattetid med 5 dBA om utnyttjandet räknas som högt. Ingen skjutning sker nattetid från Känsö.

Här nedan följer delar av miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) med de bullerutbredningskartorna som anger riktvärden för bedömning av skottbuller. Berörd fastighet ligger utanför påverkansområden enligt utbredningsområdet i aktuell bullerutbredningskarta för buller från grovkalibrig skjutning.

Buller PM från mars 2020 följer med i samrådshandlingarna.



Inom gult område överskrids riktvärdet för skottbuller (finkalibrigt skytte, vardagar dag- och kvällstid samt lördag-, söndag- och helgdagar dagtid. Lördag -, söndag- och helgdag kvällstid är riktvärdet 5 dB lägre samt 10dB lägre generellt nattetid). (Figur Kap 3, MKB, sid 52)



Figurkarta, bullerutbredningskarta. Skjutning grovkalibrigt, GRG

PM:s bedömningens resonemang baseras på ett år med maximal omfattning av verksamheten. Samma resonemang och omfattning som beskrivs i tillståndsansökan, det vill säga den maximala verksamhet som kan förekomma under ett år då skjutfältet utnyttjas fullt ut. Försvarsmakten framhåller att verksamhetens omfattning varierar mellan olika år. Ett normalår kommer därför bullerpåverkan från skjutfältet att vara lägre än vad som beskrivs i tillståndsansökan.

Luft

God luftmiljö uppnås inomhus. Bebyggelsen ligger inte vid kusten och påverkas inte direkt av kustklimatet.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras.

Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet, ersättas på annan plats eller ersättas av ett annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Planområdet påverkar naturvärden, kulturella och stödjande ekosystemtjänster. Marken ägs av en privat exploatör Föreslagna åtgärder följs upp av försatt dialog med berörda. Ambitionen är att följa kompensationsåtgärderna.

Aktuella kompensationsåtgärder bör kompenseras, funktionerna är kopplade till *kulturella, och stödjande* ekosystemtjänster. Påverkan bedöms vara måttlig och ytor som berörs bedöms som små. De områden som berörs av planområdet är små ytor. Dock är de ackumulerade konsekvenserna som på sikt kan ha betydande negativ påverkan på biologisk mångfald. Exploatering påverkar större del ytan på planområdet därför är det viktigt att så mycket som möjligt av naturmiljön inom området kan bevaras.

- Kompensera blomning genom att antingen plantera blommande växter av sådana sorter som försvinner eller gynna det som finns i närheten. Eventuellt kan kompensation för förlust av naturlighet handla om plantering, eller skötsel av något intilliggande område.

Grönytefaktor

Grönytefaktorns målnivå är 0,45. Planområdet ligger inom ”Gles bostads- och blandstadsbebyggelse”. Målnivån stämdes av och fastslogs vid grönytemötet med berörda förvaltningar.

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och platsens behov och förutsättningar, styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen är:

Biologisk mångfald, planområdet innebär att naturområde med geotopvärden tas i anspråk. Det görs i de nedre partier.

Dagvatten: Området består av berg och mesta del av dagvatten rinner öster där damm finns. Flödena rinner ut mot i Vassdalsvägen. Ytan kommer att delvis bli hårdgjord. Befintliga diken som hanterar infiltration av dagvatten och skyfall är därför viktiga åtgärder som måste tas hand om.

Rekreation: utbyggnaden är begränsad och sker inte inom den täta staden. Naturområdens. karaktär som sammanhängande landskap finns kvar. Havskust och bad finns i närmiljön.

Viktningen för planområdet utifrån dess specifika förutsättningar har fördelats enligt följande:

Viktning:	Viktning i %
Biologisk mångfald	60%
Buller	0%
Dagvatten	25%
Lokalklimat	0%
Luftkvalité - utan trafik	0%
Luftkvalité - med trafik	0%
Rekreation	15%
Totalt:	**100%**

Uppföljning av förslag till tillämpning sker under samrådskede.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver att minsta fastighetsstorlek är kvm vilket innebär att en ny bostadsfastighet kan tillkomma.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar var för sig för utbyggnad av kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Ingen utbyggnad av kommunala anläggningar utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning för i planen ingående markområden och anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska nödvändig fastighetsbildning genomföras.

Gemensamhetsanläggningar

För anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningar kan servitut eller möjligen gemensamhetsanläggning komma behöva bildas från planområdet fram till anvisad anslutningspunkt.

Ny bostadsfastighet ska anslutas till gemensamhetsanläggning Brännö ga:18 vid avstyckning vilket krävs för att fastighetens angöring.

Ledningsrätt
Inga kända allmänna ledningar finns inom planområdet.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag
Det finns inget markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning
Fastighetsägare och ledningshavare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättnings som kan behövas för genomförande av detaljplanen.

Avtal

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare
Avtal om fastighetsbildning/servitut/gemensamhetsanläggning och övriga avtal kan träffas mellan fastighetsägare.

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

Dispenser och tillstånd

Det finns inte behov av och ansvar för ansökan om dispens från biotopskydd eller artskydd och vattendom.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2020

Granskning: 1:a kvartalet 2021

Antagande: 2:a kvartalet 2021

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

Genomförandetid

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

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen:

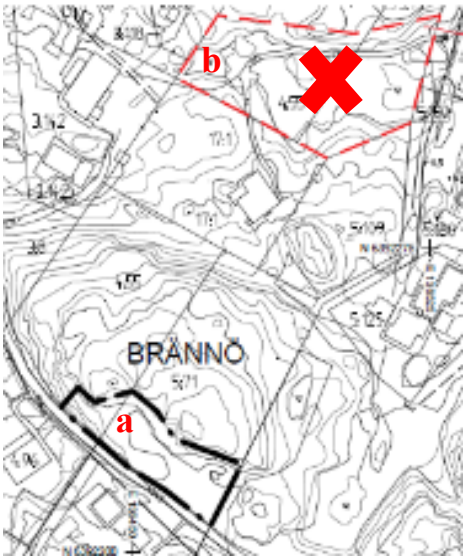
Exploatering sker på en begränsad yta av allmän plats, naturmark. Övervägande har gjorts mellan att bevara nuvarande användning och att uppföra bostäder för helårsboende, vilket är ett högt prioriterat mål i kommunens budget.

Större delen av ytan som tas i anspråk saknar höga naturvärden. Område vid Hästesprånget begränsad med påtagliga naturvärden. Ytan är avgränsad till cirka 620 kvm i den delen av den lägre berghällen. Påverkan på naturvärden begränsas även med att fotavtryck regleras genom byggnadsarean. Utförandet ska genomföras med begränsad sprängning och exploateringen ska anpassas till terrängen vid grundläggning. Påverkan på naturmark och terräng minimeras då det inte finns behöv att anlägga ny väg för angöring. Angöring till fastigheten kan ske från befintlig väg, som ligger längs med planområdet.

Planområde vid Vassedalen borttaget

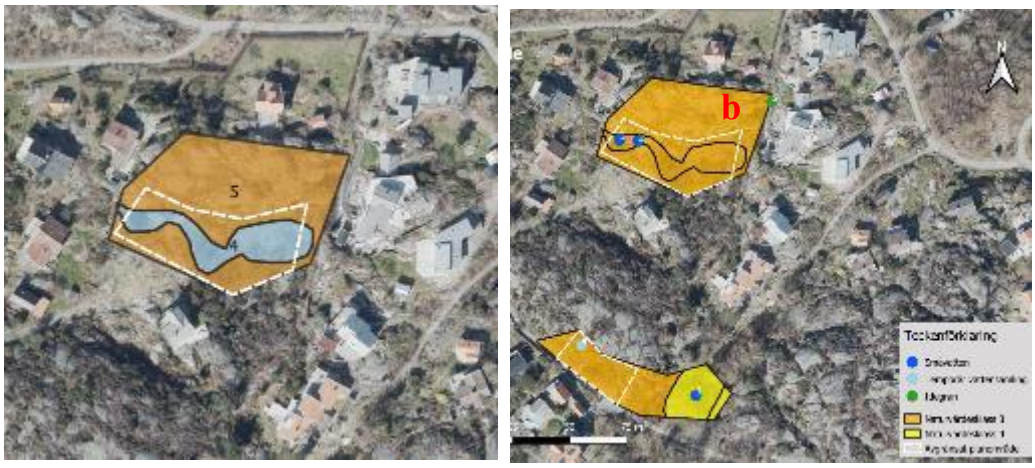
Planområdet vid Vassdalen har bedömts som ej lämplig för bebyggelse och därför har den delen utgått i den fortsatta planeprövningen för aktuell detaljplan. Det innebär att ett av två bostadshus faller bort. I bedömningen om markens lämplighet har det vägs samman avvattning av våtmark, påträffande av fridlyst art och påverkan från skyfallsflöden.

Det ursprungliga uppdraget utgjordes av två delområden inom delar av Brännö 4:55 respektive Brännö 5:7. Hästesprånget i söder och Vassdal i norr.



Del av planområdet vid Vassdalen är olämpligt för bebyggelse. Området berörs dels av instängda skyfallsflöden och ingår ej i den fortsatta prövningen av den aktuella detaljplanen. (röd kryss anger borttaget).

I det norra planområdet utgörs marken av våtmark. Inom Västra Götalands län krävs det dispens för att avvattna våtmark. Markavvattning vore inte gynnsamt för naturmarken.



*Figurkartor, underlag fördjupat naturvärdesinventering (NVI) (se i helhet i framtagen utredning) Mindre vattensalamander hittades i område **b** i småvatten 1 och 2. I naturvärdesobjekt 4.*

Vid den genomförda fördjupade naturvärdesinventering (NVI) för det norra planområdet påträffades en betydande mängd mindre vattensalamandrar i en av de så kallade ”småvatten”. Arten är fridlyst enligt 6§ artskyddsförordningen. Dammen som reproduktionslokal riskerar att försvinna om den berörs av byggnation.

Större delen av ytan som har utreds för exploatering på den norra fastigheten, berörs av våtmarken och här finns även en lågpunkt. Lågpunkten utgör del av avrinningsområdet för dagvatten och flöden vid skyfall från de södra områden. Byggnation skulle exponeras för stora vattenansamling till följd av instängda skyfallsflöden. Resultatet av dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp &Vatten) visar på att marken inte är lämplig för bebyggelse på den aktuella ytan.

Riksintressen

I gällande översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Brännö 2006, anges övervägande ny bebyggelse. Det anges att för ”det huvudsakliga exploateringstrycket på Brännö har även en bedömning gjorts av möjligheten att förtäta eller skapa helt nya bebyggelseområden med utgångspunkt från landskapets känslighet. (Se kartor i FÖP Brännö: *Analys av Landskap och bebyggelse samt Landskap och Natur).*

Parkeringstal är noll

Kommunen har beslutat att trafik- och parkeringssituationen i det här fallet, beror på kapaciteten på Saltholmens parkering och vid Långedrag. Kommunfullmäktige (KF) gav kommunstyrelsen uppdrag (2016-05-12) att utreda frågan om hur parkeringssituationen kan förbättras och utökas på Saltholmen/Långedrag.

Stadsledningskontoret har utrett frågan på uppdrag av kommunstyrelsen som även gett berörda nämnder att ta fram lösningar för frågan om kapacitet och förbättrad kollektivtrafik. Se beslutsunderlag kommunfullmäktiges (KF) möte 2019-06-07. Kommunfullmäktige beslutade att gå vidare på stadsledningskontorets underlag. I underlaget konstateras bland annat ”*att det fysiska antal platser som finns på Saltholmen och Långedrag bör kunna tillgodose dagens efterfrågan av parkering från boende och företag i Södra skärgården*”. Beslutet fastlägger också *att skyndsamt gå vidare i processen med* förslaget att utöka kollektivtrafiken genom fler turer med båttrafik från

Stenpiren samt finna kompletterande angöringspunkter för skärgårdstrafik som avlastar Saltholmen. Båda förslagen ska ges en hög prioritet i det fortsatta arbetet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att möjligheten till att bosätta sig på Brännö på helårsbasis inte kan genomföras. Det påverkar även negativt på ett av stadens prioriterade mål om planering för småhus.

Ett nollalternativ betyder att naturmarken och befintliga naturvärden som bidrar till biologisk mångfald kan bevaras.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala aspekterna i planförslaget analyseras utifrån de teman som Göteborgs stad har tagit fram för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, vilka är sammanhållen stad, samspel, vardagsliv och identitet, hälsa och säkerhet.

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

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

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

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

Sammanhållen stad

Sammanhållen stad och behoven för ett fungerande vardagsliv är avhängigt av god kollektivtrafik och god mobilitet för befintliga och nya boenden på Brännö och övriga Södra Skärgården. Även besökande, sett ur hela staden perspektiv, drar nytta av närheten och ökad tillgänglighet som görs möjligt genom god kollektivtrafik.

Kollektivtrafiken är inte bara viktig för kopplingarna till fastlandet utan även mellan öarna är det en nyckelfråga för att skapa en levande Skärgård och sammanhållen stad på alla geografiska nivåer. Kopplingarna gör det möjligt att få närhet till resurser inom staden och på öarna.

Samspel

Närmiljön med natur och friluftsliv erbjuder stora kvalitativa ytor för sampel, lek och att uppleva öns kulturmiljöer. Närhet till havet och badplatser är en stor tillgång. Vassdal badplats ligger cirak 250 från planområdet.

Etablerade lekplatser finns på förskolorna som ligger cirka1,3 km från planområdet. Annars finns få lekplatser på Brännö. Havet och badplatser är annars en stor tillgång.

Vardagsliv

Vardagsliv på öarna har flera av kvaliteter som liknar fastlandets glesare fysiska struktur med öppna naturytor. Befolkningen på öarna är dock beroende av fastlandet för arbetstillfällen och service och det har en viss påverkan på ett praktiskt vardagsliv. Tillgång och tillgänglighet av service och utbud av aktiviteter är något begränsas för att tillgodose olika behov i olika livssituationer. Äldre barn och unga vuxna berörs genom att det finns en begränsad omfattning på ön i de åldersgrupperna och att de behöver åka till fastlandet för att till exempel studera och arbeta. Dock är det ett val många gör när man bosätter sig i skärgården. På många sätt ger det flera positiva sociala aspekter.

Som kustsamhällen är färjeförbindelse och båt- och hamnliv både sociala och rumsliga sammanhang viktiga för de vardagliga relationerna mellan öarna, till staden och regionen.

Identitet

Platsens naturmarkskaraktär ändras till småhusbebyggelse. Det sker en mindre förtätning längs Hästesprånget. Nya bostäder kan genom en god och varsamt bebyggd miljö bidra och kulturmiljöns identitet genom till förädling av kulturvärdena. Ett socialt värdeskapande aspekt som gynnar alla värden.

Hälsa och säkerhet

Naturliga närmiljöer och närhet till havet går hand i hand med värden som *hälsa och säkerhet* samt tillgängligheten till öppna platser och ytor för sampel och lek. Planområdet är delvis kuperad terräng och närmiljön utgörs av högre sammanhängande berghällar som ger barn och unga stimulerande plaster att vistas i och vara fysisk aktiva utomhus. Men kräver även viss tillsyn när det gäller mindre 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. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och fördjupad översiktsplan för Brännö.

Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

- Inom FÖP Brännö 2006 gjordes en första preliminär bedömning, man angav att utpekade områden för kompletteringsbebyggelse var begränsade och inte medförde någon skada på riksintressena. Bebyggelsen föreslås inom jungfrulig mark dock inom avgränsat område.

Miljömål

Följande miljömål är vara relevanta för bedömningen av påverkan på Miljömål för Göteborg:

Begränsad klimatpåverkan, viss positiv påverkan på delmål *utsläpp av koldioxid* då parkeringstal är noll och kollektivtrafik avses förbättras på fastlandet.

Hav i balans, begränsad ändå positiv påverkan på delmål *hög tillgänglighet.* Helårsboende och en miljöanpassad exploatering kan ha viss positiv påverkan och bidra till att Göteborgs kust och skärgård kan vara tillgänglig med ett varierat och miljöanpassat kultur-, natur- och rekreationsutbud.

God bebyggd miljö, positiv påverkan, bedöms möjligt på samtliga delmål*; Avfall, Energi, God inomhusmiljö.* Planen ger möjlighet till god avfallshantering. Genom att bygga miljöanpassad byggnadskonstruktion minskar energianvändningen av material och skapar lösningar som kan bidra till att minska elanvändningen.

Ett rikt växt- och djurliv viss negativ påverkan på delmål, *landskap och sociala värden*

Den biologiska mångfalden och fungerande ekologiska processer kan påverkas på sikt då ytor som kan bidra till detta minskar. De sammantagna effekterna av att ”knappa” in på större sammanhängande områden kan ha negativa ackumulativa effekter på landskapet och de sociala värdena.

Övriga miljömål bedöms inte påverkas alls eller i mycket liten omfattning och kommer inte att tas upp i denna sammanfattning.

Naturmiljö
Detaljplanen bedöms ha en viss negativt påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö
Detaljplanen bedöms inte få någon direkt skada på kulturmiljön då området inte ingår i riksintresseområdet utpekat för särskilt värdefull kulturmiljö.

Påverkan på luft
Detaljplanen utgör minimal påverkan på luft.

Påverkan på vatten
Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN, miljökvalitetsnormer, även om havet är en känslig recipient.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi
Aktuell plan berör inga kommunala nämnder. Planens medför inga investeringsekonomi för kommunen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi
Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av den allmänna VA-anläggning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören
Fastighetsägare får utgifter för samtliga åtgärder inom kvartersmarken, utgifter för lantmäteriförrättning/fastighetsbildning, inträdersättning för anslutning till gemensamhetsanläggning, eventuell ersättning för upplåtelse till angöringsutrymme, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, geoteknisk utredning (bergteknik och radon), utförande av dagvattenanläggning mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare
Fastighetsägare får utgifter för lantmäteriförrättning/fastighetsbildning.

Fastighet Brännö 4:55 och Brännö 5:71
Fastighetsägare får utgifter för genomförandet av detaljplanen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen (ÖP) och den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Brännö.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare	Silvia Orrego Briceño
Planchef	Planarkitekt