

Detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten, inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

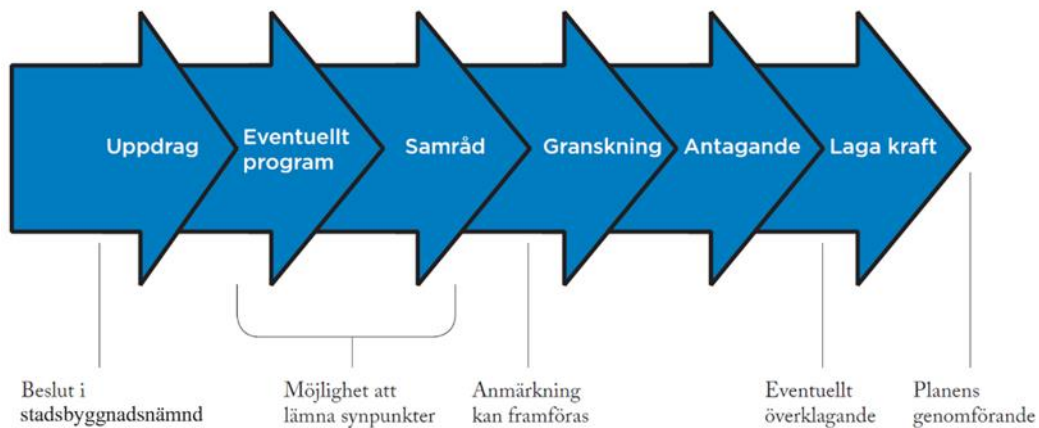


Samrådshandling maj 2024

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 2015-11-12.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Under samrådstiden finns planförslaget utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2024-08-21 – 2024-10-01

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Jern, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 47

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 57

Sophia Stenfeldt, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 12 27

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2024-05-21

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00201

Handläggare SBF

Karin Jern

Tel: 031-368 18 47

karin.jern@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-01664

Handläggare EXF

Sophia Stenfeldt

Tel: 031-368 12 27

sophia.stenfeldt@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten, inom stadsdelen Styrso i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0696/07 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen och har diarienummer SBF 2023-00201.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta och grundkarta

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Behovsbedömning

Utredningar

- Naturvärdesinventering, Jakobi Sustainability AB 2023-07-06, orgnr 556997-7175, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning, förutsättningar, Kretslopp och vatten 2024-03-07, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- PM strandskydd, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-04-26, framtaget av Stadsbyggnadsförvaltningen

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ BRÄNNÖ VID RÖDSTEN, INOM STADSDELEN STYRSÖ I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	15
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	16
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Risk och störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	26
<i>Service</i>	28
<i>Friytor och naturmiljö</i>	28
<i>Upphävande av strandskydd</i>	29
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	30
<i>Teknisk försörjning</i>	31
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	33
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	33
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	33
<i>Avtal</i>	34
<i>Dispenser och tillstånd</i>	35
<i>Tidplan</i>	35
<i>Genomförandetid</i>	35
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	35
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	36
<i>Nollalternativet</i>	39
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	40
<i>Miljökonsekvenser</i>	41
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	43
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	44

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus och parhus. Genom att tillföra en variation i bostadsbeståndet ska planen bidra till Brännös tätortsutveckling och bostadsförsörjning. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och fortsatt möjliggöra för allmänhetens tillträde. Planförslaget ska i enlighet med gällande översiktsplan och stadens inriktning i budget 2024 ta inspiration från klassisk arkitektur i ett uttryck anpassat till en skärgårdsmiljö.

Det finns ett behov av fortsatt bebyggelseutveckling i Södra skärgården som förutsättning för bibehållen service och för ekonomisk och social hållbarhet. Södra skärgården har en åldrande befolkningsstruktur och med det stora utmaningar för en levande skärgård. Enligt *Översiktsplan för Göteborg*, antagen av kommunfullmäktige 2022 ska komplettering av sådant som saknas prioriteras vid utveckling i södra Skärgården och byggnation ska ske inom områden med god kollektivtrafik och närhet till service.



Flygfoto med planområdet markerat i rött.



Vy från vattnet vid inloppet till Brännö Rödsten.

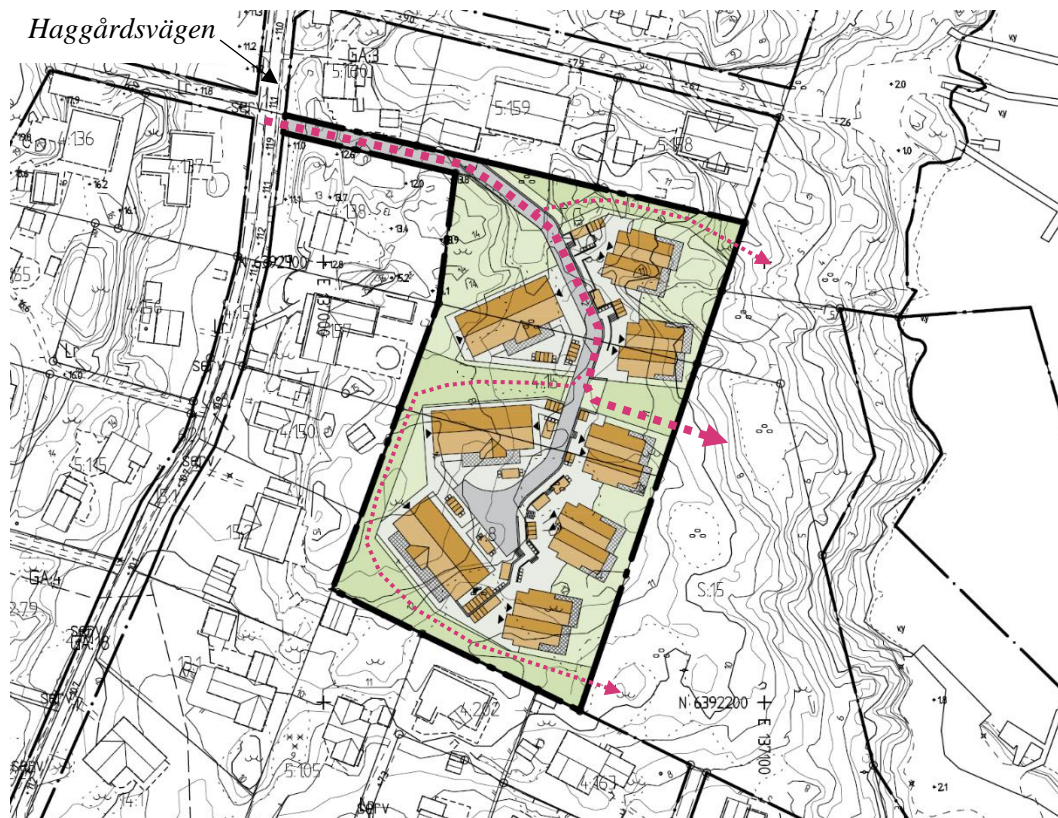
SAMRÅDSHANDLING

Planområdet om ca 0,7 hektar är beläget på östra Brännö, vid Rödsten. Planområdet är väl synligt i inloppet till Rödsten. Marken är i privat ägo. Området är planlagt sedan tidigare och vid ny planläggning inträder strandskyddet. Området omfattas av riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap miljöbalken (MB) samt av riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap MB.

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § och bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostäder genom användningsbestämmelsen B – bostäder. Det aktuella förslaget innehåller tre flerbostadshus med totalt 12 lägenheter och 5 parhus med totalt 10 bostadsenheter, totalt 22 bostäder. Planen medger en bebyggelse med högst två våningar. Angöring sker via Haggårdsvägen. Allmänhetens tillgänglighet genom området säkerställs genom att gatan och kringliggande natur planläggs som allmän plats, GATA respektive NATUR.



Illustrationskarta över planförslaget. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet. Pilarna visar allmänhetens och kringboendes möjligheter att röra sig genom området mot vattnet.



*Drönbild med tillkommande bebyggelse enligt förslaget inplacerad i sin omgivning.
(AL Studio)*

Bebyggelsen föreslås få ett klassiskt uttryck anpassat till sin skärgårdskontext med kuperad terräng och små, naturliga tomter. Taken föreslås utformas som sadeltak i matt taktäckning, exempelvis målad bandtäckt plåt eller tegel. Fasader föreslås få träpanel och en vertikal fönstersättning. Färgsättningen i förslaget har återhållsamma ljusa kulörer. En planbestämmelse har införts om att fasaderna ska ha minst 10 % svärta.

Detaljplanen omfattar endast privatägd mark.

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar också för utbyggnad av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till strandskyddslagstiftningen och de riksintressen som planområdet omfattas av samt med hänsyn till de enskilda intressen som finns hos kringboende.

Planen innebär en utveckling av ett befintligt sammanhang och tillför ett relativt stort antal lägenheter i en boendeform som saknas i närområdet. En utbyggnad anses därför motiverad.

I planförslaget har studerats hur bebyggelsen kan anpassas till befintlig kringliggande bebyggelse samt till landskapsbilden. De något lägre parhusen har förlagts närmast vattnet med gavlarna vända mot vattnet och bebyggelsen tar på håll stöd i terrängen bakom. Några siktlinjer har bevarats genom bebyggelsen. Möjlig insynpåverkan mot angränsande bebyggelse har studerats i plan och sektion. Mellan och runt de två husgrupperna bevaras remsor av allmän plats, NATUR som ska underlätta för människor att röra sig genom området ut mot strandområdet i öster.

SAMRÅDSHANDLING

Området är planlagt sedan tidigare. Vid ny planläggning inträder strandskyddet i det aktuella området, och behöver upphävas. För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver det finnas särskilda skäl enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. Som motiv för att upphäva strandskyddet framförs kommunens behov av tätortsutveckling och det allmänna intresset av att tillföra bostäder inom planområdet. Samråd med länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet sker i samband med plansamrådet. Strandskyddet inträder och upphävs i samband med antagande av planförslaget.

Planens huvudsakliga sociala konsekvenser handlar om möjligheten till tätortsutveckling, minskad segregation och möjligheten att bo kvar vid ändrade levnadsförhållanden och för fler barn att kunna växa upp i en trygg miljö. Förslaget innebär också en förändrad närmiljö för kringboende. Planen innebär viss negativ påverkan på miljömålet ”Göteborg har en hög biologisk mångfald” då befintlig orörd natur tas i anspråk för bebyggelse. Miljömålet ”Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö” bedöms huvudsakligen påverkas positivt.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus och parhus. Genom att tillföra en variation i bostadsbeståndet ska planen bidra till Brännös tätortsutveckling och bostadsförsörjning. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och fortsatt möjliggöra för allmänhetens tillträde.

Läge, areal och markägoförhållanden

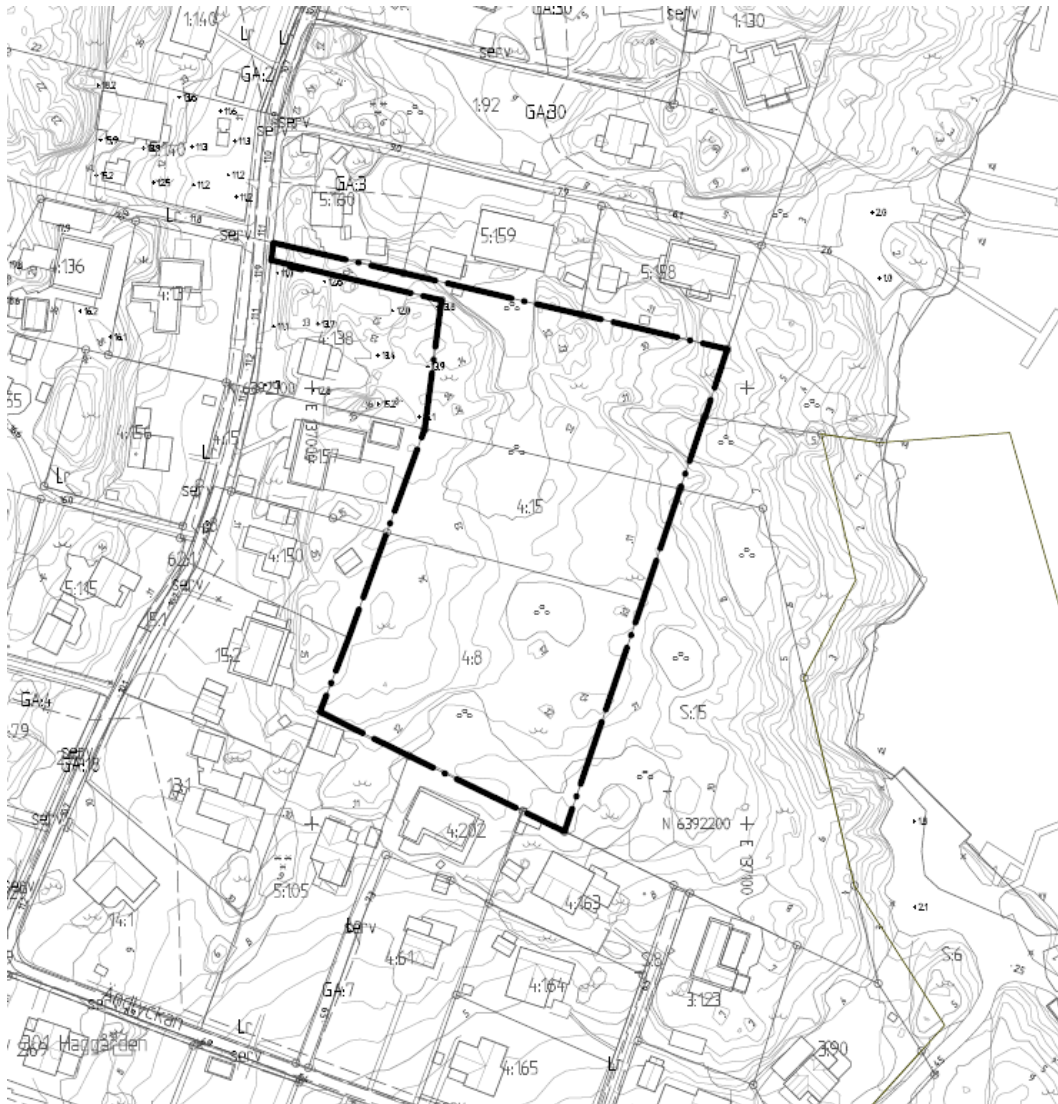


Flygfoto med planområdets placering utmarkerad i rött.



Flygfoto med planområdet markerat i rött.

Planområdet är beläget på östra Brännö, direkt nordväst om färjeläget Brännö Rödsten i Göteborgs södra skärgård cirka 14 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar delar av tre fastigheter, sammanlagt cirka 0,7 hektar och ägs av privata markägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Gällande planer

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger övrig bebyggelse i ytterstaden, där ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård.

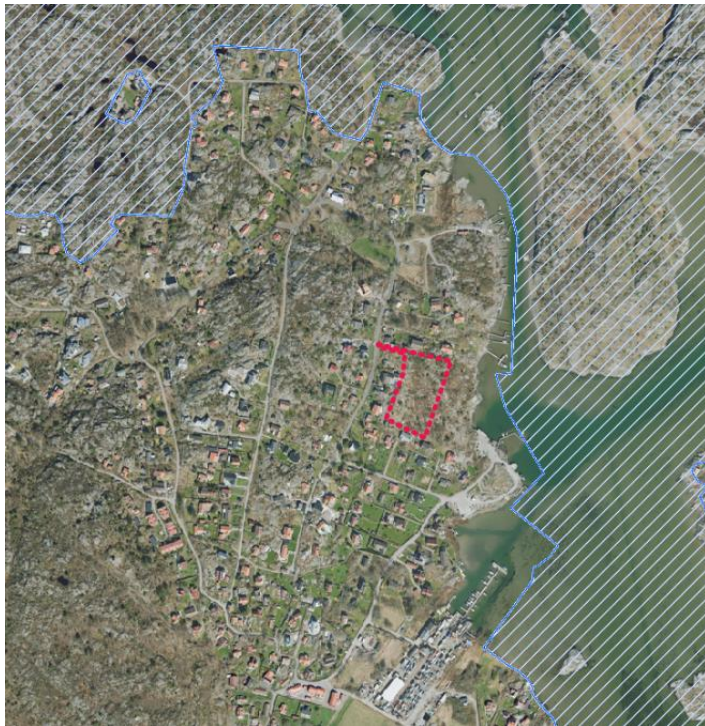
I översiktsplanen liksom i stadens inriktning i budget 2024 framgår att den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

SAMRÅDSHANDLING

För planområdet liksom som för större delen av Brännö gäller byggnadsplan XIV-2225, som vann laga kraft år 1952. Planens genomförandetid har gått ut. Området är planlagt som allmän plats park, plantering, lekplats och gata i byggnadsplanen.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd idag. Då planområdet är planlagt sedan tidigare, i en byggnadsplan från tiden före strandskyddslagstiftningens införande, inträder strandskyddet vid ny planläggning. I det aktuella området inträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen och behöver upphävas. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom området.



Till vänster: Karta som visar var strandskyddet råder idag. Strandskyddat område markerat med skrafferad yta. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Nedan: Karta som visar var strandskyddet inträder vid ny planläggning.



SAMRÅDSHANDLING

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Brännö ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård enligt 3 kap miljöbalken (MB). Området (Styrsö 07) omfattar hela Göteborgs södra skärgård, med motiveringen att det utgör en kust och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Planområdet ligger inte inom något av de områden som pekats ut som mest känsliga enligt riksintresset, exempelvis inom bevarandeprogram.

Göteborgs skärgårdsskjutfält utgör riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap MB. Hela Brännö omfattas av riksintresset. Den västra delen av ön ingår i område där Försvarsmakten anser att restriktivitet kring bebyggelse av nya bostäder ska råda. Den östra delen av ön, där planområdet ingår, utgör påverkansområde för buller och annan risk. Här kommer man vara mindre restriktiv till detaljplanering och bygglov för bostäder och bedöma dess lämplighet ur hälsosynpunkt utifrån bullersituationen. En redogörelse för buller från Göteborgs skärgårdsskjutfält görs under rubriken *Risk och störningar* nedan.

Brännö ingår i det kustområde från norska gränsen och söderut som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap. Bestämmelserna i 4 kap 1§ MB anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena.

Vattenområdet utanför planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap MB.

Mark, vegetation och fauna



Vy från vattnet vid inloppet till Brännö Rödsten.

Marken inom planområdet består av en yta oexploaterad hållmark med kala klippor blandat med sprickor och partier med mäktigare jorddjup där det växer buskar och småträd. Naturmarken fortsätter i öster ner mot havet och i övriga väderstreck kantas området av villabebyggelse. Den västra delen av planområdet utgörs av en höjdrygg och därifrån sluttar marken svagt mot öster med lokala höjdpunkter och skrevor förekommande. Marknivåerna varierar mellan ca + 14 meter i den västra delen av

SAMRÅDSHANDLING

planområdet och ca + 11 meter i den östra delen. I det nordöstra hörnet faller marken ner till ca + 8 meter. Öster om planområdet fortsätter naturmarken med kraftigare sluttning ner till vattnet.

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet samt området ner till strandkanten, *Naturvärdesinventering vid Rödsten, Brännö* (Jakobi 2023-07-06). Hela planområdet ingår i ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4, visst naturvärde – Hällmark, klippstrand. Objektet som helhet bedöms hysa ett obetydligt artvärde tillsammans med ett visst biotopvärde. Hällmarkens karaktär präglas av det grunda jorddjupet och dess naturvärden är framför allt knutna till den varierande miljön med kala klippor, bärande buskar och temporärt fuktigare partier. Strandremsan utanför planområdet ingår i ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde – Klipp-, block-, sandstrand.

Element med positiv inverkan på biologisk mångfald redovisas som värdeelement. Inom inventeringsområdet återfinns 13 stycken värdeelement varav 3 stycken inom planområdet. Inga objekt som omfattas av generellt biotopskydd kunde identifieras.

Miljön inom inventeringsområdet bedöms inte vara av avgörande betydelse för biologisk mångfald på regional eller nationell nivå men bevarande av den totala arean av respektive biotop bör tas i beaktande, enligt utredningen.

Hela Brännö är klassat som en geotop, det vill säga geologiskt värdefull mark. Typiskt för Göteborgs skärgårds geologi är att den utgörs av småskaliga sprickdalar och rundade berghällar.

Området klassas som normalriskområde med avseende på radon.

Landskapsbild

Landskapsrummet som planområdet vetter åt är området mellan Asperö, Brännö och Rivö. Asperö och Brännö har färjelägen och relativt tät bebyggelse mot vattenrummet medan Rivö är helt obebyggt.

Planområdet med dess klippor och vegetation är väl synligt från inloppet till Brännö Rödsten. Landskapsbilden präglas av kala klippor och vegetation som ger ett grönskande intryck tillsammans med blandad villabebyggelse där vissa hus är mycket framträdande medan andra gestaltats för att smälta in i naturen. Berget med dess vegetation utgör på håll en obruten siluett mot himlen. Bebyggelsen i Södra skärgården bryter som regel inte öarnas horisontlinje. Strandzonen nedanför planområdet är idag orörd men planlagd som hamnområde och i angränsning finns bryggor och båtar samt hamnen vid Brännö Rödsten.

Ett projekt för ombyggnation av Rödsten pågår inom ramen för gällande detaljplan. I planerna ingår en ny flytbrygga för persontrafik, en anöringsbrygga för Kretslopp och vatten samt upprustning av cykel och mopedparkering.

Rekreation

I hela Södra skärgården finns stor tillgång till rekreation både till havs och på land. Stora delar av Brännö, liksom planområdet, och ett sammanhängande strandområde norrut från planområdet utgör allmän plats, park mm i gällande byggnadsplan.

SAMRÅDSHANDLING

Stora delar av Brännö och Galterö som sitter ihop med Brännö med en lite bro utgörs av värdefulla natur- och friluftsområden enligt översiktsplanen. Galterö – Västra Brännö är ett utpekade större natur- och rekreationsområde. Galterö är också utpekade som naturreservat.

Enda stadsdelsparken i Södra skärgården ligger på Styrö vid Bratten.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom ett större område, Göteborgs Södra skärgård, av riksintresse för kulturmiljövård (Styrö O7) med motiveringen att det utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Bebyggelsen inom riksintresseområdet ger som helhet en rikt varierad bild av en skärgårdssocken, där nästan varje ö ger exempel på en speciell utveckling. Typiskt för Brännö är att invånarna har livnärt sig genom en kombination av jordbruk, lotsning, vanlig sjöfart och arbete som tullare. Tillgång till relativt stora områden för bra odlingsmark samt goda möjligheter att från Husvik på öns sydvästra sida segla direkt ut till Vingas lotsplats har haft betydelse. I Göteborgs Stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (1999) omnämns särskilt miljön kring Byområdet och Brännö gårde med sin före detta åkermark. Därtill omnämns miljön kring Husvik och Brännö brygga som har koppling till 1800-talets fiskeriverksamhet.

Den bebyggelsestruktur på Brännö som vi ser idag utgår ifrån den byggnadsplan som vann laga kraft 1952. Den äldre bebyggelsen syns i huvudsak orienterad efter vägarna som löper mellan klipporna i låglandet medan fritidshusbebyggelsen som tillkommit från byggnadsplanens införande och framåt i viss utsträckning har orienterats på bergspartierna. De högsta delarna i landskapet har sparats som naturmark.

Det aktuella planområdet ligger inte i något av de delar av riksintresseområdet som pekats ut som särskilt värdefull enligt bevarandeprogram men platsen utgör en del av ett kustområde med stora landskapsvärden.

Bebyggelsestrukturen i planområdets närhet är relativt gles men med en variation i tomtstorlekar. Bebyggelsen utgörs av villor i en till en och en halv våning tillkomna framförallt under 1950-talet och framåt vilken tillsammans ger ett brokigt intryck med allt från enkla avskalade sportstugor till enplans permanentbostäder från 1980- och 90-talen till nybyggda hus, utsmyckade i äldre stil eller mer modernistiska villor. Även enstaka sekelskiftesvillor förekommer i området närmast Rödsten. Under åren har flera av de stora tomterna styckats av i fler fastigheter och bebyggelsen har på så sätt krupit uppåt i terrängen.

Kringliggande bebyggelses karaktärsdrag är brokiga med varierad fasad och takutformning liksom fönster- och färgsättning. Det dominerande fasadmaterialet är trä och den dominerande takformen är sadeltak.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



Drönerbild tagen i augusti 2023 visar planområdet i sitt sammanhang med angränsande bebyggelse.

Sociala förutsättningar

Befolkningsmängden på Brännö uppgick år 2022 till 900 invånare. År 2022 bodde totalt 4699 invånare (folkbokförda) i Södra Skärgården som helhet. Brännö är den ö i Södra Skärgården som har flest fritidshus vilket innebär att det under sommaren finns betydligt fler boende på ön än på vintern.

Brännö har liksom hela Södra Skärgården speciella förhållanden och en struktur och demografi som skiljer sig från övriga staden på flera sätt. Bebyggelsestrukturen är gles, dominerad av villor och de allra flesta äger sin bostad. Endast 5 % av befolkningen i Södra Skärgården bor i flerbostadshus, att jämföra med snittet i Göteborg som är 71 %. Bostadsbeståndet är relativt gammalt, en knapp tredjedel av alla bostäder är byggda före 1940 och trångboddheten är låg. Livet i Södra Skärgården präglas av närheten till havet och naturen. Tillgänglighet och närhet till fastlandets resurser liknar delvis landsbygdsförhållanden.

Södra Skärgården har en åldrande befolkning med störst andel 65-84-åringar i hela Göteborg. Befolkningen har lägst andel personer med utländsk bakgrund i Göteborg och lägst andel barn folkbokförda med en ensamstående förälder.

SAMRÅDSHANDLING

Statistiken visar att det finns ett behov av ett mer varierat bostadsbestånd för att möjliggöra en tätortsutveckling och en levande skärgård, bidra till minskad segregation och möjliggöra för människor att kunna bo kvar vid ändrade levnadsförhållanden.

Parkering för bil är en knäckfråga i Södra Skärgården. En av flera viktiga frågor för att behålla en levande skärgård är att möjliggöra för parkering tillsammans med andra alternativa mobilitetslösningar för resa och transport. Samtidigt är öarna bilfria vilket är en stor kvalitet som i sig kan locka barnfamiljer och andra. Att Brännö är bilfri skapar goda möjligheter för barn att röra sig fritt till skola och under fritidens lek. För de yngre barnen saknas ordnade lektytor i närheten av bostaden.

Planområdet är väl synligt från vattnet och bebyggelsen behöver anpassas till såväl landskapsbild som till kringliggande bebyggelse i tre väderstreck.

Planområdet innebär att en tidigare oexploaterad yta med natur tas i anspråk. I den kartläggning av friluftslivet som genomförts inom ramen för naturvärdesinventeringen görs bedömningen att området hyser ett visst men begränsat friluftsliv idag. Området anses vara något svårtillgängligt. Angöring via Haggårdsvägen är idag inte möjligt eftersom ytan är helt igenvuxen. Tillträde till inventeringsområdet sker till stor del via bostadstomter och området bedöms därför främst utnyttjas av närboende. Detta styrks av att flera av stigarna inom inventeringsområdet leder till eller förbi komposthögar med ris och trädgårdsavfall. I den sydvästra delen av planområdet återfanns en eldplats med bord och stolar, troligtvis ditplacerade av närboende. En förfallen trädkoja som påträffades strax utanför planområdet i öster vittnar om att området åtminstone tidigare utnyttjats för viss rekreation och spår av lek. Sammantaget bedöms området hysa ett visst men begränsat friluftsliv.

Från naturmarken öster om planområdet kan man se ut över inloppet till Rödsten, den obebyggda Rivö samt grannön Asperö.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Brännö är en bilfri ö och det rådet generellt förbud mot fordonstrafik, med undantag av trehjulig flakmoped. Vägarna är smala, oftast ca 2,5 – 3 meters körbanebredd, och kan ha dålig bärighet. De trafikeras av gående, cyklister, flakmopeder och arbetsfordon. Då det normalt inte färdas annan biltrafik än taxi, färdtjänst, mindre transportbilar, sopbilar och brand- och räddningsfordon på ön är vägnätet dimensionerat utifrån dessa fordons framkomlighet. Huvuddelen av vägnätet ingår i Brännö Vägförening.

Eftersom Brännös vägar är smala och ibland kuperade kan räddningstjänstens normala fordon och utrustning inte ta sig fram. Ön har ett räddningsvärn, vilket bygger på frivilliga personer som kan genomföra en första insats då det kan ta längre tid än normalt för övrig räddningstjänst att ta sig till platsen. Insatsmöjligheterna i händelse av en brand på Brännö är begränsade utifrån de speciella förhållanden som råder på ön. Insatstiden kan förväntas uppgå till 30 minuter. Därför måste utrymning av bostäder kunna säkerställas utan hjälp av räddningstjänstens fordon. Utryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära bebyggelsen att avståndet mellan fordon och byggnaden inte överstiger 50 meter.

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 skäligen utsträckning ska finnas lämpligt

SAMRÅDSHANDLING

utrymme för parkering, lastning och lossning av bilar. Efter att beslut togs i frågan i byggnadsnämnden under 2018, tillämpas parkeringstal noll, för bilar, för hela Södra Skärgården. För ny bebyggelse ställs krav på antal och form av cykelparkering enligt stadens mobilitets- och parkeringsriktlinjer.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré.

Närmsta kollektivtrafikhållplats är Brännö Rödsten som ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Därifrån tar färjan cirka 20 minuter till Saltholmen.

Service

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

Ett planarbete pågår för ny och större livsmedelsbutik samt bostäder ca 250 meter söder om från planområdet. Planen har antagits och är överklagad.

På Styrösö finns skola från åk 4, Styrösökolan F-9, med hela Södra Skärgården som upptagningsområde. Här finns även vårdcentral, äldreboende och bibliotek.

Det saknas kommunal lekplats på Brännö. Genom ideella krafter har en lekplats för mindre barn anlagts vid Brännögården centralt på ön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Kretslopp och vattens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Allmänna VA-ledningar för dricksvatten och spillvatten finns utbyggt i Haggårdsvägen som angränsar till planområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att allmänna dagvattenledningar saknas och dagvattnet ska därför i första hand tas omhand lokalt inom tomtmark.

En PM kring förutsättningar för dagvatten och skyfall har tagits fram för området, *Dagvatten- och skyfallsutredning, förutsättningar* (Kretslopp och vatten, 2024-03-07). Det visar att befintlig avrinning från planområdet främst går österut mot havet. Ingen avrinning sker till markavvattningsföretag. Recipient inom aktuellt havsområde är definierat som Rivö Fjord syd. Recipienten är klassad som mycket känslig, vilket innebär att Göteborgs stads riktvärden för dagvattenföroreningar ska tillämpas. Ekologisk status är måttlig och kemisk status uppnår ej god.

Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer, MKN. Enligt Göteborgs stads dokument *Reningskrav för dagvatten* anges åtgärder krävas (Kretslopp och vatten, 2021).

Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Kravet gäller dock inte för direkt avledning till Göta älv eller havet. För aktuellt planområde ställs därmed endast kravet för de ytor som kommer att avvattna mot Haggårdsvägen.

Övrig teknisk försörjning

Ellevio AB ansvarar för elnätet medan Skanova AB ansvarar för data- och telenätet på Brännö.

Risk och störningar**Buller**

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Planområdet inte är utsatt för vare sig trafikbuller eller verksamhetsbuller.

Buller från Göteborgs skärgårdsskjutfält

Göteborgs skärgårdsskjutfälts övningsområde består av en rad öar och skär i den yttre delen av Göteborgs södra skärgård, däribland Brännö och Galterö.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett *Strategiskt PM Buller i Södra skärgården* (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-04-28) i syfte att klargöra planeringsförutsättningarna avseende buller från militärövningsområdet i Göteborgs södra skärgård och presentera en inriktning för hur frågan bör hanteras i samband med detaljplanering och bygglovsgivning.

Skottbuller och buller från skjutfält omfattas inte av definitionen av omgivningsbuller enligt PBL. Istället kommer den bullerpåverkan som sker från denna typ av verksamhet att behöva prövas helt inom bedömningen av platsens lämplighet sett till bland annat människors hälsa enligt 2 kap 5§ PBL. Det innebär att en bedömning av den samlade situationen för människors hälsa ska göras.

De riktvärden som bör tillämpas för buller från militärövningsområdet är dels Naturvårdsverkets riktvärden för buller från skjutbanor som reglerar riktvärden avseende så kallad lätt ammunition, dels de av regeringen beslutade riktvärden för tunga vapen och artilleri.

		Vardag, Vardagskväll och dagtid på helg	Kvällstid helg	Natt
Lätta vapen (dBAI)	Bostäder	65 (-70)	60 (-65)	55 (-60)
	Vårdlokaler	60(-65)	55 (-60)	55 (-60)
	Undervisningslokaler och friluftsområden	60 (-65)	60 (-65)	–
Tunga vapen/artilleri (dBLcx)	Samtliga	95 dBLcx		

Riktvärdesnivåer som bedömts gälla för tillkommande bebyggelse i det aktuella området.

I Strategiskt PM:s *Bilaga 2 Fördjupad analys – bullersituationen på Brännö* har en djupare analys av bullersituationen på Brännö gjorts. Generellt kan konstateras att den bullerpåverkan som sker är begränsad. Bullersituationen i påverkansområdet bedöms inte vara sådan att platsen kan anses så ohälsosam att ytterligare bostäder i området skulle vara olämplig ur bullersynpunkt. Överskridanden av riktvärdena är mycket begränsade i omfattning även vid fullt nyttjande av tillståndet och bör inte anses vara ett hinder för fortsatt bebyggelseutveckling i området.

Vid en sammantagen bedömning av situationen för människors hälsa kan konstateras att övriga miljörelaterade hälsfaktorer kan antas ha mycket goda förhållanden. Påverkan av

SAMRÅDSHANDLING

buller från industrier eller andra typer av verksamheter är generellt låg. Då det saknas biltrafik på öarna är bullersituationen avseende trafikbuller samt luftkvaliteten att betrakta som mycket god. Förutsättningar för rörelse med gång och cykel är också mycket goda. Risken för föroreningar i mark eller grundvatten som kan innebära en hälsorisk ses generellt som liten. Tillgången till hälsofrämjande ekosystemtjänster är goda. Tillgången till dagsljus är mycket god ur ett stadsperspektiv.

Lägger man ihop bullersituationen från militärverksamheten med övriga faktorer framstår markanvändning för bostäder som lämplig ur ett samlat hälsoperspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är därför att bostadsbebyggelse som placeras enligt översiktsplanens inriktning generellt inte kan sägas påverkas av buller från militärverksamheten i sådan omfattning att platsen skulle vara olämplig ur hälsosynpunkt i PBL:s mening.

Bullerkartor visar därtill att planområdet ligger på den mest gynnsamma delen av Brännö sett till buller från skärgårdsskjutfältet. På den östra sidan av ön, i skydd av berget.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag.

Det finns två mindre lågpunkter inom planområdet som förväntas översvämmas för befintlig situation. Högsta vattennivå beräknas uppgå till 0,3 meter i en av de befintliga lågpunkterna.

Generellt rekommenderas inom Göteborgs Stad att nya byggnader ska utformas och placeras på ett sådant sätt att inga instängda områden skapas och färdigt golv ska läggas minst 0,2 meter över omgivande markyta för att minska översvämningsrisken vid skyfall.

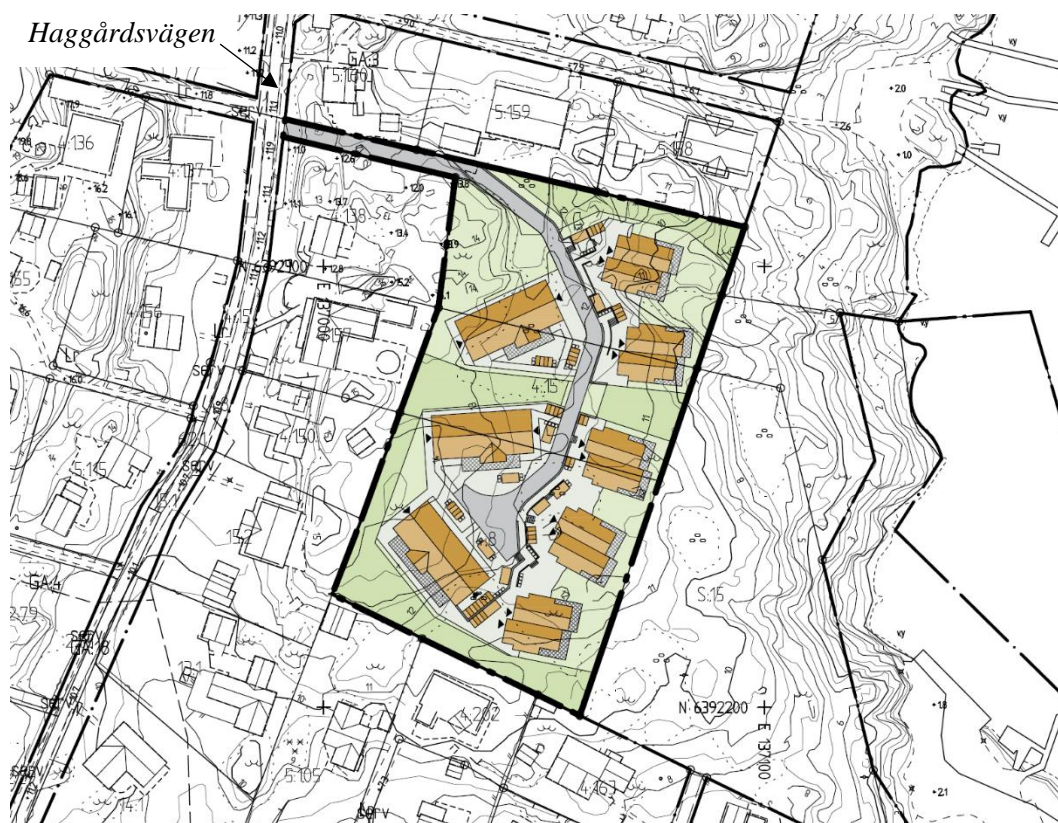
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostäder genom användningsbestämmelsen B – bostäder. Det aktuella förslaget innehåller tre flerbostadshus med totalt 12 lägenheter och 5 parhus med totalt 10 bostadsenheter, totalt 22 bostäder. Planen medger en bebyggelse med högst två våningar. Allmänhetens tillgänglighet genom området säkerställs genom att gatan och kringliggande natur planläggs som allmän plats, GATA respektive NATUR.

Detaljplanen omfattar endast privatägd mark.

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Det innebär att exploatören är ansvarig för utbyggnad av allmän plats samt att fastighetsägare inom planområdet kommer att ansvara för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Exploatören ansvarar också för utbyggnad av kvartermark.

Bebyggelse



Illustrationskarta över planförslaget. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet.

Förslagets tre flerbostadshus och fem parhus, vardera i två våningar, är grupperade i två täta husgrupper längs en återvändsgata. Förslaget rymmer totalt 22 bostäder, fördelade på ca 2900 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad. Komplementbyggnader för förråd och avfallshantering föreslås mellan husen och längs gatan, omfattande totalt maximalt 190 kvadratmeter bruttoarea.

SAMRÅDSHANDLING

Befintlig bebyggelsestruktur runt planområdet består av villor med varierad tillkomsttid och uttryck. Volymerna på den tillkommande bebyggelsen som föreslås är större och därför har det varit viktigt att studera hur deras skala kan brytas ner för att uppnå en god anpassning till sin omgivning. Bebyggelsen föreslås få ett klassiskt uttryck anpassat till sin skärgårdskontext med kuperad terräng och små, naturliga tomter.



Drönbild med tillkommande bebyggelse enligt förslaget inplacerad i sin omgivning. Bebyggelseförslaget är framtaget av AL Studio.

För att säkerställa utformningen regleras bland annat fasadmaterial, fönstersättning, takvinkel och markerad takfot med planbestämmelser.

Fasader föreslås få träpanel och färgsättningen i återhållsamma ljusa kulörer. En planbestämmelse har införts om fasadmaterial och om att fasaderna ska ha minst 10 % svärta.

Taken föreslås utformas som sadeltak i matt taktäckning, exempelvis målad bandtäckt plåt eller tegel vilket också regleras som planbestämmelse.



Flerbostadshusens fasader enligt förslaget. Entréer är förlagda till gavlarna i förslaget. (AL Studio)

SAMRÅDSHANDLING



Parhusens fasader enligt förslaget. Gavlarna mot öster är den del av bebyggelsen som blir mest synlig från vattnet. (AL Studio)



Komplementbyggnader enligt förslaget. (AL Studio)

Föreslagen bebyggelse har placerats med hänsyn till landskapsbilden genom att de lägre parhusen har förlagts närmast vattnet med gavlarna vända mot vattnet. Byggnadernas inplaceringar och vridningar har gjorts för att följa markens topografi och bilda rumsligheter mellan husen. Några siktlinjer har bevarats genom bebyggelsen från såväl landsidan som från vattensidan. Möjlig insynpåverkan mot angränsande bebyggelse har studerats i sektion (se nedan under rubriken *Insyn*).



Drönbild med tillkommande bebyggelse enligt förslaget sett från vattnet. Bilden är tagen på 60 meters höjd över havet. (AL Studio)

Förslag till bebyggelse ligger tätt, med begränsade ytor av tomtmark runtomkring. Några egentliga trädgårdar anläggs inte utan naturmarken och klipphällarna kommer nära in på husen. Viss utfyllnad av kvartersmarken mellan husen behöver ske för att uppnå tillgänglighet och anlägga uteplatser, men för att bevara marken så naturlig som möjligt tas höjder företrädesvis upp i stenmurar och socklar. Det är viktigt att sprängning inom

SAMRÅDSHANDLING

området minimeras. I förslaget krävs viss sprängning för grundläggning med platta på mark av flerbostadshusen. Detta kommer studeras mer noggrant under det fortsatta planarbetet.

Mellan och runt de två husgrupperna bevaras remsor av allmän plats, natur som ska underlätta för människor att röra sig genom området ut mot strandområdet i öster.

För att begränsa hemfridszonens utbredning i anslutning till allmän plats föreslås parhusen utformas med upphöjda uteplatser mot vattnet som bidrar till att definiera gränsen mellan privat och allmänt.

Bebyggelsens placering är styrd enligt plankartan och en planbestämmelse om sprängning, schaktning och utfyllnad har införts på plankartan.



Miljöbild inifrån området enligt bebyggelseförslaget. (AL Studio)

Landskapsbild

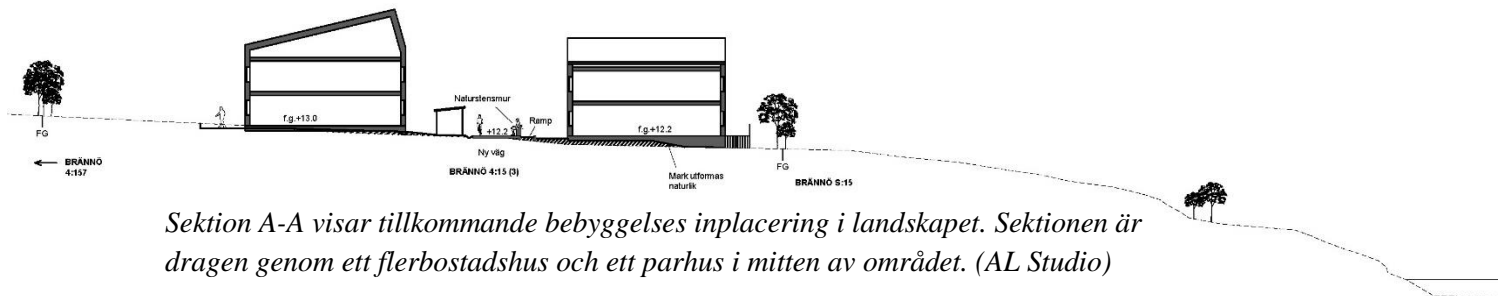
Planförslaget medför att en oexploaterad yta som ligger något högre än omgivande villatomter nu utnyttjas för flerbostadshus och parhus. Tillkommande bebyggelse utgörs också av större husvolymmer än omgivande villabebyggelse. Planförslaget medger en helt ny storskalighet för området. Den tillkommande skalan kommer att bli något avvikande mot den närmast befintliga bebyggelsen. För att inte påverka landskapsbilden negativt har inplaceringen av husen gjorts med tanke på att hålla nere höjderna och anpassa bebyggelsen till sin omgivning. Berget och vegetationen bakom ska alltjämt utgöra en obruten siluett mot himlen, sett på håll. Bebyggelsen har fått en trappning mot vattnet där de något lägre parhusen lagts i framkant mot vattnet och de något högre flerbostadshusen lagts i bakkant.

SAMRÅDSHANDLING

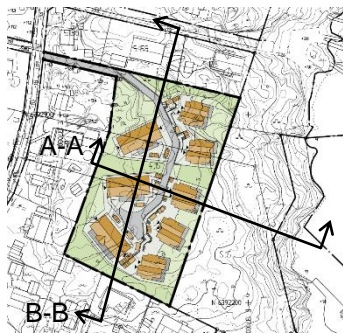
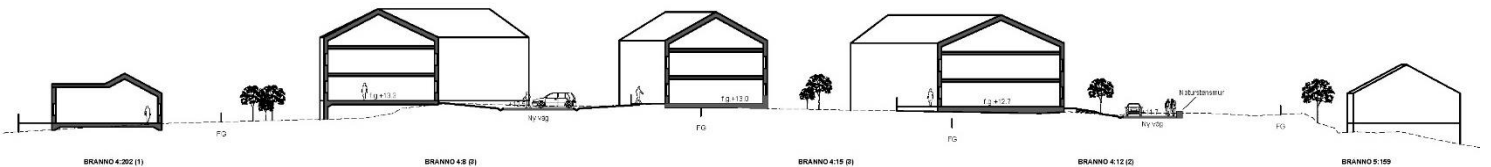
Husen ligger vridna i förhållande till varandra, för att ge ett varierat intryck. Intrycket av kala klippor och vegetation vid inloppet till Brännö minskar med planförslaget, men kommer fortfarande att utgöra en del av det, tillsammans med den blandade bostadsbebyggelsen, bryggor och båtar.



Perspektiv från Asperö i öster. Den nya bebyggelsens (röd linje) förhållande till berget och vegetationen bakom som ska utgöra en obruten siluett mot himlen på längre håll.



Sektion A-A visar tillkommande bebyggelsens inplacering i landskapet. Sektionen är dragen genom ett flerbostadshus och ett parhus i mitten av området. (AL Studio)



Ovan: Sektion B-B visar tillkommande bebyggelsens inplacering i landskapet och i förhållande till befintlig angränsande bebyggelse. Sektionen är dragen genom de tre flerbostadshusen. (AL Studio)

Till vänster: Figur som visar var sektionerna A-A och B-B är dragna.

Solljus

Solljusstudie i modell visar att det är goda solförhållanden inom planområdet.

Skuggor når, under vår- och höstdagjämningen vid några tidpunkter in på angränsande villatomter i öster respektive i nordost. Påverkan bedöms vara begränsad eftersom området närmast husen fortfarande är solbelyst.



Solstudie som visar skuggor inom planområdet och mot angränsande bebyggelse vid vår- och höstdagjämning klockan 9, klockan 12 respektive klockan 15. (AL Studio)

Dagsljus

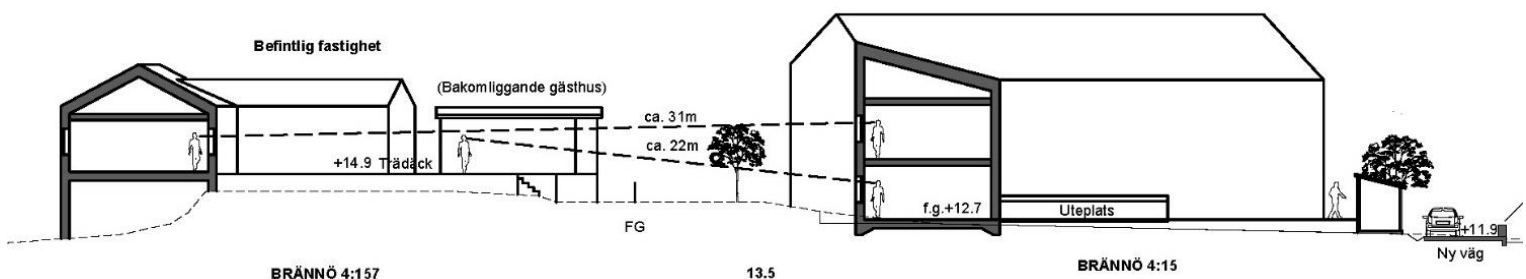
Ingen dagsljusutredning har tagits fram för planområdet eftersom det rör sig om småskalig bebyggelse där dagsljusförhållandena har bedömts vara goda, för såväl tillkommande som befintlig kringliggande bebyggelse vid ett genomförande av planförslaget.

Insynsförhållanden

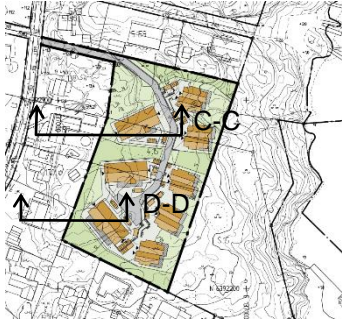
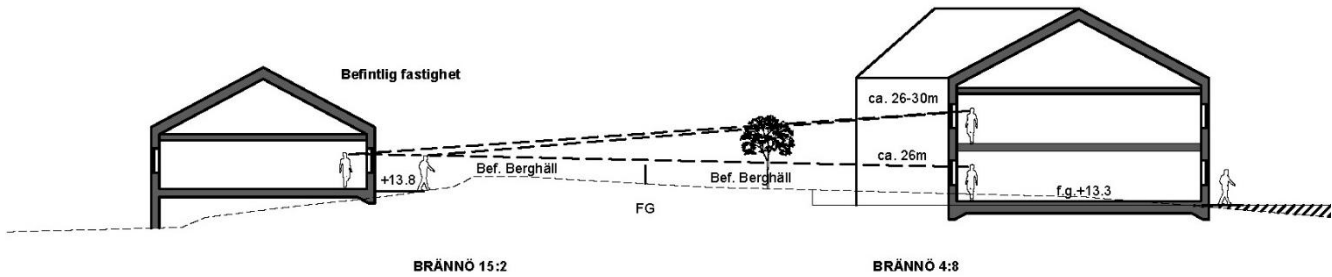
Insynsförhållanden utifrån planförslaget mot befintliga villor och uteplatser har studerats i sektion. Siktlinjer har dragits mellan byggnader och uteplatser.

Det finns idag inget regelverk som anger vilka avstånd som är acceptabla för insyn, och upplevelsen av hur mycket insyn som är besvärande är individuell. Under dagtid är insynen in i ett rum genom ett fönster begränsad av fönstrets reflektioner som gör att det inte går att se tydligt in i rummet. Under kvällstid när lamporna är tända är insynen större. Utformningen har studerats för att den föreslagna utvecklingen och förtätningen av området ska kunna genomföras utan olägenhet för grannarna.

Avståndet mellan fasad på föreslagna flerbostadshus och närmaste fasad på befintlig bebyggelse skiljer sig åt. De flesta av grannhusen norr och väster om planområdet har uteplatser som vetter mot planområdet. Husen i öster får kvällssolen in på tomten på den sidan av huset som är vänd från planområdet. Mot norr har den tillkommande bebyggelsen förlagts på ett sådant sätt att den inte bedöms få någon större påverkan på befintliga byggnader genom insyn. Mot väster har bebyggelseförslaget utformats för att ge så lite påverkan som möjligt. Flerbostadshusens gavlar som vetter mot den befintliga bebyggelsen har vinklats för att i möjligaste mån inte vända sig rakt emot denna.



Sektion C-C. Illustration av siktlinjer mellan befintlig byggnad och uteplats på fastigheten Brännö 5:157 öster om planområdet och föreslagna byggnad. (AL Studio)



Ovan: Sektion D-D. Illustration av siktlinjer mellan befintlig byggnad och uteplats på fastigheten Brännö 15:2 öster om planområdet och föreslagen byggnad. (AL Studio)

Till vänster: Figur som visar var sektionerna C-C och D-D är dragna.

Sektion C-C visar relationen mellan tillkommande bebyggelse och bostadshuset inom fastigheten Brännö 5:157. Avståndet mellan huvudbyggnaderna är som kortast ca 19 meter. Avståndet mellan uteplats inom Brännö 5:157 och tillkommande bebyggelse är ca 22 meter. Ingen insyn sker ovanifrån genom att det tillkommande flerbostadshuset ligger lägre i terrängen. Flerbostadshusets uteplats vetter i förslaget åt ett annat håll.

Avståndet till Brännö 15:2 är längre (sektion D-D), ca 26 meter och här ligger en större yta av bevarad naturmark emellan husen.

Sammantaget bedöms påverkan av insyn från föreslagna bostäder inte medföra betydande olägenhet.

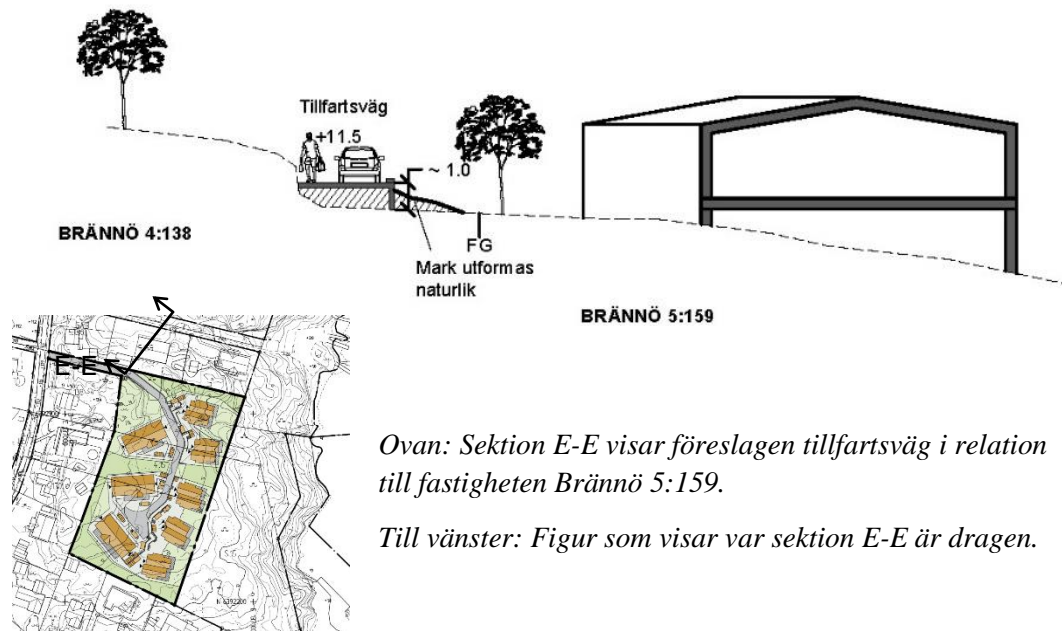
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Angöring till planområdet sker via Haggårdsvägen i nordväst. Angöring för gående kan också ske från söder över klipporna. Haggårdsvägen har en vägbanebredd om cirka 2,7 meter förbi planområdet. En ny vägsträckning om ca 140 meter föreslås genom planområdet, med en vägbanebredd om 3,5 meter. Vägen planläggs som allmän plats, GATA.

Den nya vägen är dimensionerad för räddningstjänstens framkomlighet. All tillkommande bebyggelse kan nås av räddningstjänsten inom 50 meter.

Vägen har anpassats till terrängen i så stor utsträckning som möjligt. Söder om fastigheten 5:159 faller terrängen av för att sedan stiga igen varför vägen i förslaget förläggas ca 1 meter över angränsande mark.



Ovan: Sektion E-E visar föreslagen tillfartsväg i relation till fastigheten Brännö 5:159.

Till vänster: Figur som visar var sektion E-E är dragen.

Parkering

För detaljplanen föreslås parkeringstal för bil 0 i enlighet med stadens Mobilitets- och parkeringsriktlinjer för skärgården. Inga parkeringsplatser för bil kommer knytas till exploateringen.

I samband med bygglov kommer riktlinjer för parkering och mobilitet i Göteborg tillämpas för att säkerställa erforderlig mängd och typ av cykelparkeringar. För flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsfördelning krävs minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Cykelplatserna för besökare eller tillfällig användning av boende ska placeras i nära anslutning till husets entréer.

Parkeringstalet för cykel utgår från genomsnittligt antal boende per lägenhet i flerbostadshus (cirka 1,8 boende per lägenhet). Vid känd lägenhetsfördelning med övervägande del stora lägenheter, som är fallet i denna detaljplan, höjs parkeringstalet utifrån förväntat antal boende per lägenhet. Lämpligt utrymme för lastcyklar och cykelkärror ska också säkerställas enligt riktlinjerna.

För en- och tvåbostadshus anges inga parkeringstal för cykel, då det inte anses nödvändigt att reglera frågan.

På Brännö kan det vara lämpligt att även studera utrymme för flakmoped.

I bebyggelseförslaget har plats för 3 cyklar per bostad avsatts i friliggande förråd inom kvartersmark. Lämpligt utrymme för lastcyklar, cykelkärror och flakmopeder kommer studeras under det fortsatta planarbetet.

Tillgänglighet

Bostadsentréer kan nås med bil inom 25 meter. Bostädernas tillgänglighet säkerställs i planförslaget genom att det är möjligt att uppnå godkänd lutning mellan gata och entré.

Service

Förslagen plan innehåller ca 20 bostäder och kommer att ha mycket liten inverkan på behovet av skol- och förskoleplatser i närområdet.

Planen bedöms generera ett behov av 6 skolplatser och 4 förskoleplatser. Dessa tillgodoses till och med årskurs 3 genom utrymme på förskolan Jydeklovan 2 respektive Brännöskolan F-3. Samtliga elever boende i skärgården hänvisas till Styrös skolan i årskurs 4 eller till årskurs 7. Genom pågående utökning av Styrös skolans kapacitet, då tidigare folkbiblioteket byggs om till ett klassrum, finns kapacitet att ta emot elever motsvarande det behov som planförslaget genererar. Avstämning har skett med Stadsledningskontoret 2024-04-10 samt med Grundskoleförvaltningen 2024-04-23.

Utanför planområdet pågår planering för kommersiell service i form av ny tillgängligare livsmedelsbutik (Detaljplan för Brännö handel). Realiseras planerna blir även brännöbornas postboxar, som ligger inom och sköts av handelsverksamheten, mer tillgängliga.

Friytor och naturmiljö

Erforderlig friyta för lek och utevistelse ska anordnas inom planområdets kvartersmark. Bebyggelseförslagets täta struktur ger upphov till begränsad mängd friyta inom kvartersmark, främst avsatt till uteplatser som enligt planförslaget ordnas i anslutning till bostäderna.



Illustrationskarta över planförslaget. Illustrationen visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet. Illustrationskarta över planförslaget. Pilarna visar allmänhetens och kringboendes möjligheter att röra sig genom området mot vattnet.



Karta över nordöstra Brännö som visar allmän platsmark (grön) respektive kvartersmark (beige) i gällande planer. Planområdet markerat med streckad röd linje.

Det finns gott om friyta inom allmän plats i anslutning till planområdet.

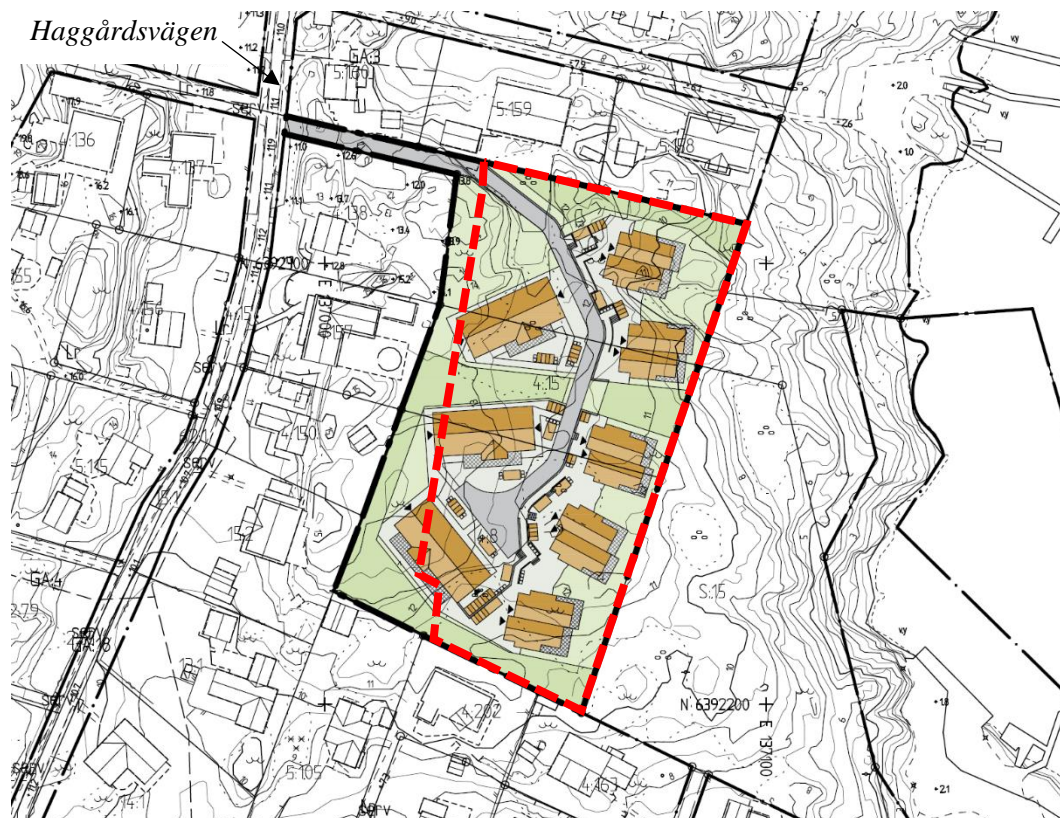
Naturmiljö

Naturmark, som i gällande plan har användningen allmän plats park, plantering, lekplats och gata mm tas i anspråk för bostäder. Delar av ytan planläggs som allmän plats NATUR för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturområdet öster om planområdet.

Marken inom planområdet har i genomförd *Naturvärdesinventering vid Rödsten, Brännö* (Jakobi 2023-07-06) bedömts ingå i ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Resultatet av utredningen beskrivs ovan under *Planens syfte och förutsättningar, Mark, vegetation och fauna*. Planförslaget medför att merparten av naturmarken inom planområdet exploateras. Till viss del bevaras naturmarkskaraktären genom att remsor av naturmark sparas samt att kvartersmarken enligt förslaget bevaras så naturlig som möjligt. Planförslaget innebär att de tre värdeelement som påträffades inom planområdet går förlorade.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger huvudsakligen inom område där strandskydd inträder vid planläggning. För att möjliggöra en utbyggnad enligt planförslaget krävs ett upphävande av strandskydd inom kvartersmark. Planen föreslår även ett upphävande inom allmän plats GATA för att underlätta genomförandet. För att bibehålla en tydlig strandskyddslinje (vilken idag går ute i vattnet) föreslås strandskyddet också upphävas för de remsor inom planområdet som planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras naturliga.



Karta som visar var strandskyddet inträder (röd streckad linje) och enligt planförslaget upphävs.

Skälet till upphävande av strandskyddet är:

Området där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 5.

Det angelägna allmänna intresset som avses är behov av tätortsutveckling och det allmänna intresset av att tillföra bostäder inom planområdet. För att fördjupa frågan om upphävande av strandskydd inom planområdet har ett PM upprättats, *PM Strandskydd* (Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-04-26) och bilagts planhandlingarna. Samråd med länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet sker i samband med plansamrådet. Strandskyddet inträder och upphävs i samband med antagande av planförslaget.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget medför en komplettering av bostadsbeståndet med lägenheter och parhus vilket saknas på Brännö idag. Detaljplanen bidrar till ett mer varierat bostadsbestånd på Brännö vilket är ett led i att möjliggöra en tätortsutveckling och levande skärgård, bidra till att minska segregationen och möjliggöra för människor att kunna bo kvar i stadsdelen vid ändrade levnadsförhållanden.

Planförslaget innebär att ett område som idag är obebyggt och kan användas för rekreation bebyggs med bostäder. Bebyggelsen har i sin gestaltning och volymhantering anpassats till landskapsbilden och till befintlig bebyggelse för att ge så liten påverkan som möjligt. Utformningsbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa

SAMRÅDSHANDLING

bebyggelsens storlek, höjd, takvinklar, grundläggning, material med mera. Berget med dess vegetation utgör på håll alltjämt en obruten siluett mot himlen i förslaget.

För kringliggande villor innebär förslaget en förändring av närmiljön. Utsikt, insyn och skuggning har studerats för att hitta husplaceringar som i så liten utsträckning som möjligt ger en negativ påverkan på befintlig bebyggelse. Genom att spara ytorna närmast befintliga villatomter finns fortsatt möjlighet för kringboende att röra sig genom området. Allmänhetens tillträde genom planområdet och till ytorna nedanför planområdet ökar när anslutningen från Haggårdsvägen öppnas upp. Här finns en potential för att kunna ta genvägen genom planområdet och vidare över klipporna ner till färjan.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

Den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram för planen inför samråd beskriver förutsättningarna. Inför nästa steg i planprocessen, granskning, kommer utredningen kompletteras med ett förslag till dagvattenhantering för planområdet.

För att minska påverkan och risker till följd av avledning av dagvatten och skyfall från exploateringen bör avledning i största möjliga mån ske österut till havet. En mindre del av planområdet behöver dock avvattna till Haggårdsvägens dagvattensystem som ägs av Brännös vägförening. Totalt fördröjningsbehov för dagvatten som avvattnas mot Haggårdsvägen beräknas vara 5 m³ vilket förväntas kunna magasineras i den nya vägkroppen.

Utredningen visar på att den planerade vägen genom planområdet, utan åtgärd, leder till ökad avrinning norrut. Med relativt enkla åtgärder bedöms det dock möjligt att inte öka avledning av dagvatten och skyfall till befintlig bebyggelse norr och söder om planområdet. Ett dike kan exempelvis anläggas väster om vägen och dagvatten och skyfall ledas österut genom kulvertar i vägen. Lågpunkterna inom kvartersmarken föreslås i förslaget fyllas ut. För att säkra planerade hus mot skador vid skyfall behövs även god marginal ges vid höjdsättning av väg och färdigt golv.

En planbestämmelse om fördröjning av dagvatten har införts för kvartersmarken inom planområdet.

Föroreningsmodellering visar på en något ökad belastning av några studerade ämnen, framför allt fosfor, zink och suspenderade partiklar. Översiktligt bedöms det dock med enkel rening, exempelvis översilning genom växtlighet vara möjligt att minska föroreningsbelastningen. Med minskad föroreningsbelastning påverkas inte miljö kvalitetsnormer för recipienten negativt.

Vatten och avlopp

Planområdet är inte försörjt med allmänt VA-ledningsnät för dricks- och spillvatten vilket innebär att ledningsnätet behöver byggas ut, omfattning av utbyggnad inom planområdet behöver bestämmas inför granskning. Lägsta normala vattentryck i området motsvarar nivån +58 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas för brandvattenförsörjning i enlighet med publikation P114 Distribution av dricksvatten.

SAMRÅDSHANDLING

Kapaciteten i det befintliga allmänna VA-ledningsnätet för spillvatten är inte tillräckligt för att försörja kommande bebyggelse enligt planförslaget. En ombyggnation och uppdimensionering av Ändlyckans pumpstation samt uppdimensionering av ca. 200m ledningsnät nedströms pumpstationen vid Långejorden är nödvändig för att kunna försörja planområdet. I ett separat projekt planeras det för ombyggnation av pumpstationen och i samband med det tas det höjd för bebyggelsen enligt planförslaget. Kretslopp och vatten har sökt bygglov för ny pumpstation och det är en förutsättning för detaljplanens genomförande att bygglovet medges så att erforderliga åtgärder kan vidtas för att öka pumpkapaciteten.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt spillvattensystem.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin.

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

Följande information har införts på plankartan: *För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.*

Värme

Detaljplanen styr inte valet av lösning för uppvärmning. Det finns inget nät för fjärrvärme eller liknande gemensamt system i närheten av planområdet.

El och tele

Ellevio ansvarar för elnätet på Brännö. Planområdet kan försörjas med el via befintligt nät vid Hagårdsvägen. Inom planområdet förläggs nya elledningar med tillhörande kabelskåp inom blivande allmän plats GATA. 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.

Skanova har nät för tele och data utbyggt i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshantering löses inom respektive fastighet. Samtliga bostäder har i förslaget egna avfallskärl placerade i anslutning till gatan. Gatan har dimensionerats för de avfallsfordon som idag trafikerar Brännö, vägens bredd håller i förslaget 3,5 meter. Maximalt avstånd mellan sopbil och avfallsutrymme/sopkärl skall vara 25 meter, det mäts från mitten av avfallsutrymmet/sopkärlet till bakre delen av soppilen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Med anledning av att området är geologiskt värdefullt ska bergschakt undvikas eller begränsas i största möjliga mån. En grundläggning där husen placeras varsamt in i

SAMRÅDSHANDLING

terrängen och ovanpå berget överensstämmer även väl med anpassningen till riksintresset för kulturmiljövård.

Det finns ingen geoteknisk/bergteknisk utredning genomförd. En bergteknisk utredning planeras genomföras efter samråd. Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av urberg.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Se ovan under rubriken *Planens syfte och förutsättningar, Risk och störningar*. Där beskrivs även bedömning av områdets påverkan av buller från Göteborgs skärgårdsskjutfält.

Fastighetsindelning

Detaljplanen redovisar gränsdragning mellan allmän plats och vartersmark. I övrigt finns ingen bestämmelse kring fastighetsindelningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Övriga allmänna platser på Brännö har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

All allmän plats inom planområdet samlas inom en fastighet. Allmän platsmark iordningställs av exploatören för att sedan ägas, nyttjas och underhållas av ägaren till kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet. Då hela planområdet kommer att ägas och förvaltas av en och samma fastighetsägare är det inte aktuellt att bilda någon gemensamhetsanläggning för allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Genom fastighetsbildning samlas all kvartersmark inom planområdet inom en fastighet för att ägas och förvaltas av en bostadsrättsförening. Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

I detaljplanen ingår del av fastigheterna Brännö 4:8, Brännö 4:12, Brännö 4:15. Genom avstyckning och fastighetsreglering kan en kvartersmarksfastighet för bostadsändamål bildas samt en fastighet för allmän plats med ändamål gata och natur.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter för kvartersmark respektive allmän plats vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Nya fastigheter inom detaljplanen behöver anslutas till Brännö GA:18 för kör- och gångvägar samt allmän plats. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö vägförening.

Servitut

Brännö 4:138 innehar ett servitut 14-STY-976.1 för väg på fastigheten Brännö 4:12 inom planområdet. Servitutet berör område som läggs ut som allmän plats GATA och rättigheten bedöms kunna bestå.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar kan säkerställas med ledningsrätt inom allmän plats. Vid behov kan plankartan kan komma att kompletteras med u-område för ledningar.

Skanova AB innehar befintlig luftburen tele- och dataledning inom Brännö 4:12 med stöd av avtalsnyttjanderätt D-2017-00479501:1. Sträckning från Hagårdsvägen till Brännö S:6 och Brännö S:15. Ledningen behöver markförläggas inom blivande gata men kan sannolikt behållas luftburen inom naturmark. Ledningens befintliga läge hamnar inom allmän platsmark GATA respektive NATUR och får således planstöd.

Kretslopp och vatten behöver förlägga nya VA-ledningar inom planområdet. Ellevio behöver förlägga nya el-ledningar med tillhörande kabelskåp inom planområdet. Ledningarna kan troligen förläggas inom planerad allmän plats GATA.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Exploatören ansvarar för ansökan om erforderlig fastighetsbildning för nya fastigheter inom planområdet samt för anslutning till Brännö GA:18.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Avtalsnyttjanderätt D-2017-00479501:1 belastande Brännö 4:12 gäller till förmån för Skanova. Rättigheten kan behöva justeras då delar av ledningen behöver markförläggas inom planområdet.

Officialservitut 14-STY-976.1 för väg belastande Brännö 4:12 till förmån för Brännö 4:138 kan bestå.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas kan, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. I detta projekt kan det bland annat bli aktuellt att reglera utbyggnad av allmän plats, samordning av utbyggnad för allmän plats med kommunaltekniska anläggningar samt rättighet för sådan anläggning inom avtalsområdet.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Föravtal har tecknats mellan kommunen och ägare till fastigheterna Brännö 4:8, 4:12 och 4:15.

Avtal mellan exploatör och fastighetsägare

Avtal har tecknats mellan exploatör och ägare till Brännö 4:8, 4:12 samt 4:15 angående överlåtelse av del av fastighet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser och tillstånd utreds vidare. Exploatören ansvarar för att söka erforderliga dispenser och tillstånd.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2024

Granskning: 2:a kvartalet 2025

Antagande i KF: 4:e kvartalet 2025

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. 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

I detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till strandskyddslagstiftningen och de riksintressen som planområdet omfattas av samt med hänsyn till de enskilda intressen som finns hos kringboende.

Planen innebär en utveckling av ett befintligt sammanhang och tillför ett relativt stort antal lägenheter i en boendeform som saknas i närområdet. En utbyggnad anses därför motiverad.

I planförslaget har studerats hur bebyggelsen kan anpassas till befintlig kringliggande bebyggelse samt till landskapsbilden. De något lägre parhusen har förlagts närmast

SAMRÅDSHANDLING

vattnet med gavlarna vända mot vattnet och bebyggelsen tar på håll stöd i terrängen bakom. Några siktlinjer har bevarats genom bebyggelsen. Möjlig insynpåverkan mot angränsande bebyggelse har studerats i plan och sektion. Mellan och runt de två husgrupperna bevaras remsor av allmän plats, NATUR som ska underlätta för människor att röra sig genom området ut mot strandområdet i öster.

Området är planlagt sedan tidigare. Vid ny planläggning inträder strandskyddet i det aktuella området 100 meter från strandlinjen vilket medför att strandskyddet behöver upphävas inom merparten av planområdet. För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver det finnas särskilda skäl enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. Som motiv för att upphäva strandskyddet framförs kommunens behov av tätortsutveckling.

Planens huvudsakliga sociala konsekvenser handlar om möjligheten till tätortsutveckling, minskad segregation och möjligheten att bo kvar vid ändrade levnadsförhållanden och för fler barn att kunna växa upp i en trygg miljö. Förslaget innebär också en förändrad närmiljö för kringboende. Planen innebär viss negativ påverkan på miljömålet ”Göteborg har en hög biologisk mångfald” då befintlig orörd natur tas i anspråk för bebyggelse. Miljömålet ”Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö” bedöms huvudsakligen påverkas positivt.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA ₁	Gata	Gata som medger angöring till bebyggelsen inom planområdet. Gata som allmän plats säkerställer allmänhetens tillträde till området och tillsammans med allmän plats NATUR säkerställer regleringen allmänhetens tillträde till strandområdet.	
NATUR ₁	Naturområde	Remsor av naturmark säkerställer tillsammans med allmän plats GATA allmänhetens tillträde till strandområdet.	

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Möjliggör bostadsbebyggelse inom planområdet.	

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
slänt ₁	slänt	Säkerställer genomförandet av gatan inom planområdet.	Inom allmän plats, GATA
+0,0	Markens höjd över angivet nollplan	Säkerställer en godtagbar lutning på gatan och säkerställer och tydliggör gatans höjdläge i förhållande till omgivande natur och bostäder.	Inom allmän plats, GATA

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 190 m ²	Begränsar byggnadens avtryck på marken med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, landskapsbild med flera aspekter.	Parhusen
e ₂	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 240 m ²	Samma som ovan.	Flerbostadshusen
e ₃	Största bruttoarea är 320 m ²	Begränsar byggnadernas volym i förhållande till deras avtryck på marken med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, landskapsbild med flera aspekter.	Parhusen
e ₄	Största bruttoarea är 440 m ² .	Samma som ovan.	Flerbostadshusen
e ₅	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 m ²	Begränsar komplementbyggnadernas omfattning till en nivå som bedöms möjlig med avseende på den begränsade ytan inom planområdet.	Komplementbyggnader tillhörande parhus
e ₆	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 25 m ²	Samma som ovan.	Komplementbyggnader tillhörande de två flerbostads-husen längst norrut

SAMRÅDSHANDLING

e ₇	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m ²	Samma som ovan.	Komplementbyggnader tillhörande flerbostadshuset längst söderut
	Marken får inte förses med byggnad	Styr byggnadernas placering med hänsyn till begränsning av insyn, landskapsbild, siktlinjer, strandskydd med mera.	All prickmark inom planområdet
Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak	Planbestämmelser om utformning syftar till att relatera bebyggelsen till omgivande bebyggelse, minimera påverkan på landskapsbilden samt uppfylla målsättningar i gällande översiktsplan för Göteborg.	All kvartersmark	
Huvudbyggnad ska ha fönstersättning med vertikal ordning	Med vertikal ordning menas att höjden är större än bredden.	All kvartersmark	
Fasad ska utformas i trä	Samma som ovan.	All kvartersmark	
Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter	Begränsar komplementbyggnadernas höjd med hänsyn till landskapsbild och siktlinjer.	All kvartersmark	
Tak på huvudbyggnad ska vara av matt lertegel eller matt falsad plåt	Samma som motivet till bestämmelse om sadeltak ovan.	All kvartersmark	
Tak ska utformas med en tydligt markerad takfot	Samma som ovan.	All kvartersmark	
Färgsättning ska utformas traditionell och med minst 10 % svärta	Samma som ovan.	All kvartersmark	
Takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan 27 och 35 grader	Samma som ovan.	All kvartersmark	
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Begränsar huvudbyggnadernas höjd med hänsyn till landskapsbild och siktlinjer.	Inom samtliga byggrätter
Sprängning/schaktning och utfyllnad är inte tillåten annat än vad som krävs för att på ett	Reglerar grundläggning med hänsyn till anpassning till riksintresse för	All kvartersmark	

SAMRÅDSHANDLING

lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, utföra ledningsdragningar samt anlägga utfart		kulturmiljövård och landskapsbild.	
b ₁	Fördröjning av dagvatten ska anordnas	Syftar till att uppnå miljö kvalitetsnormer.	All kvartersmark

Administrativa bestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats	Enskilt huvudmannaskap råder på hela Brännö och planområdet ansluter till allmän plats med enskilt huvudmannaskap.	
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	Bedöms vara en rimlig tidsperiod för att genomföra detaljplanen.	
	Strandskyddet är upphävt.	Strandskyddet upphävs för hela den del av planområdet där det inträder vid ny planläggning, därav preciseras inte bestämmelsen. Strandskyddet behöver upphävas inom kvartersmark för att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt. Ett upphävande av strandskyddet inom allmän plats GATA bedöms underlätta genomförandet. Ett upphävande inom allmän plats NATUR syftar till att få en logisk strandskyddslinje.	

Nollalternativet

Om planen inte upprättas fortsätter markanvändningen som idag. Landskapsbildens blir då oförändrad och området kommer troligtvis även fortsatt användas av kringboende i första hand. Om en förvaltning av parkmarken inom planområdet bildas skulle området kunna öppnas upp för allmänheten och bli ett tillskott för allmänheten. Om en sådan förvaltning inte bildas fortsätter området att vara relativt otillgängligt. Det kommer då inte vara möjligt att röra sig genom området ner mot Rödsten. Ett nollalternativ innebär också att man missar möjligheten att komplettera bebyggelsen på Brännö med lägenheter och parhus för att få ett mer varierat bostadsbestånd. De positiva effekterna med en

SAMRÅDSHANDLING

tätortsutveckling, minskad segregation och möjlighet för människor att kunna bo kvar i stadsdelen vid ändrade levnadsförhållanden utblir då.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planens sociala konsekvenser har bedömts utifrån stadens gemensamma arbetsätt för SKA och BKA. Konsekvenserna delas in i olika teman nedan.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Sammanhållen stad handlar om att överbygga såväl fysiska som mentala barriärer. Att bo på en ö innebär väldigt speciella levnadsförhållanden och Södra Skärgården är en socialt homogen stadsdel. Genom att bredda bostadsbeståndet med lägenheter och radhus som till stor del saknas idag kan planen bidra till minskad segregation och en tätortsutveckling som är positiv för hela staden. Södra Skärgården är en uppskattad stadsdel att besöka för många göteborgare och bebyggelseutvecklingen bidrar till fortsatt fungerande kollektivtrafik och en levande stadsdel.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Naturmarken inom planområdet och parkmarken i anslutning till planområdet kan fungera som lektytor för barn i olika åldrar. En lektyta för de minsta barnen saknas i närområdet.

Vardagsliv

Under vardagsliv behandlas hur den fysiska strukturen kan skapa förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv. Att Brännö är en bilfri ö ger barnen större möjlighet till fri rörelse och underlättar för familjernas vardagsliv. Planområdets närhet till färjeläget Rödsten är också positivt.

Identitet

Identitet handlar om samspelet mellan människors identitet och den byggda miljöns karaktär. Det är ur denna aspekt viktigt att bebyggelsen integreras väl in i sin omgivning så att identiteten i området kan bevaras och även stärkas. Lägenhetshusens småskalighet och den direkta närheten till naturen utanför bidrar till detta, liksom den anpassning till landskapsbilden som förslaget innebär.

Den ökade tillgängligheten genom planområdet och till området öster om planområdet där utsikten över inloppet till Rödsten finns kan också bidra till att stärka identiteten.

Hälsa och säkerhet

Genom en stimulerande och trafiksäker närmiljö främjas god hälsa och säkerhet. Att Brännö är en bilfri ö bidrar positivt till detta och är något som är viktigt att bibehålla. I översiktsplanen beskrivs utvecklingen med golfbilar och hantverksfordon som ett alltmer påtagligt inslag i miljön (gäller främst Styrso och Donsö) som en negativ utveckling, framförallt ur ett barnperspektiv.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap MB samt riksintresse för kulturmiljövård respektive riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap MP. Vattenområdet utanför planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap MB. Vi planläggning inträder strandskyddet för större delen av planområdet.

Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

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 4 kap. 34 §, 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 (1998:905) 3 § och bilaga 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

SAMRÅDSHANDLING

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

Kommunen har därmed gjort den preliminära bedömningen att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Behovsbedömningen stäms av med länsstyrelsen i samband med detaljplanens samråd. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planförslaget innebär viss negativ påverkan på miljömålet ”Göteborg har en hög biologisk mångfald” och dess strategier att ”Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön” respektive att ”Skydda arters livsmiljöer så att naturvärden utvecklas”. Detta då befintlig orörd natur tas i anspråk för bebyggelse.

Planförslaget bedöms inte påverka miljömålet ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll”.

Miljömålet ”Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö” bedöms huvudsakligen påverkas positivt genom strategierna ”Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna” samt ”Säkra en god ljudmiljö för göteborgarna”. Detta eftersom planläggningen sker i ett område med god luft- respektive ljudmiljö. Luftmiljön bedöms inte heller påverkas negativt av exploateringen då boende i Södra skärgården i huvudsak förutsätts nyttja kollektivtrafik för sina resor. Strategin ”Säkra tillgången på grönområden och nyttja ekosystemtjänster” påverkas både positivt och negativt. Målvärdet för tillgång till grönytor klaras och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet och vattnet via planområdet säkerställs. Samtidigt påverkas strategin negativt av att en befintlig grönyta tas i anspråk för bebyggelse.

Naturmiljö

Den naturvärdesinventering som genomförts för planområdet och området öster om planområdet visar på natur av visst naturvärde (naturvärdesklass 4) inom planområdet. Objektet som helhet bedöms hysa ett obetydligt artvärde tillsammans med ett visst biotopvärde. Inga objekt som omfattas av generellt biotopskydd har identifierats inom planområdet och de flesta värdeelement som återfanns inom inventeringsområdet, totalt 13 stycken, återfanns utanför planområdet. 3 av värdeelementen återfanns inom planområdet och går förlorade med exploateringen.

Miljön inom inventeringsområdet bedöms inte vara av avgörande betydelse för biologisk mångfald på regional eller nationell nivå men bevarande av den totala arean av respektive biotop bör tas i beaktande, enligt utredningen.

Planförslaget medför att merparten av naturmarken inom planområdet exploateras. Till viss del bevaras naturmarkskaraktären genom att remsor av naturmark sparas.

Kulturmiljö

Brännö ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård enligt 3 kap miljöbalken (MB). Området (Styrsö 07) omfattar hela Göteborgs södra skärgård, med motiveringen att det utgör en kust och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Planområdet ligger inte inom något av de områden som pekats ut som mest känsliga enligt riksintresset, exempelvis inom bevarandeprogram.

SAMRÅDSHANDLING

Landskapsrummet som planområdet vetter åt är området mellan Asperö, Brännö och Rivö. Inne mellan öarna finns en något högre tålighet för synlig bebyggelse än i exponerade lägen ut mot mer öppna partier av havet. Tillkommande bebyggelse förändrar till viss del landskapsbilden genom att orörd natur med kala klippor och grönska byts mot bebyggelse i vyn vid inloppet till Rödsten. Brännö har redan en relativt tät bebyggelse mot vattenrummet här och den tillkommande bebyggelsen bryter inte horisontlinjen sedd på håll, från Asperö.

Bebyggelsens utformning säkerställs genom reglering av bland annat takform och markerad takfot, fasadmateriell, fönstersättning, färgsättning. Historiskt har bebyggelsen i Södra skärgården vuxit fram över tid och fått ett varierat utseende. Det är fördelaktigt om tillkommande bebyggelse kan varieras i färg, volymkomposition, takform, fasaddetaljer och liknande men det styrs inte i detaljplanen.

Bebyggelsen har placerats i terrängen för att undvika sprängning och utfyllnader, men viss sprängning förekommer ändå i förslaget för att uppnå tillgänglighetskraven och för att hålla nere höjderna på bebyggelsen.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftmiljön.

Påverkan på vatten

Dagvatten från planområdet ska renas före utsläpp till recipient. En dagvatten- och skyfallsutredning med åtgärdsförslag ska tas fram under det fortsatta planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen medför förutom för Kretslopp- och vattennämnden inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar till ny bebyggelse inom planområdet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Detaljplanen medför inte ekonomiska konsekvenser för kommunens drifts- och förvaltningsekonomi.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark och allmän platsmark. De får kostnad för utbyggnad av lokalgata inom planområdet, anslutning till Brännö GA:18, bygglov, lantmäteriförrättningar samt anläggningsavgift för VA. Exploatören kan även få kostnad för markförläggning av tele- och dataledning

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Kaplan

Planchef

Karin Jern

Planarkitekt

Daniela Kragulj Berggren

Projektledare/konultsamordnare

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg

Enhetschef

Sophia Stenfeldt

Projektledare