

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

Standardförfarande



**Antagandehandling
Mars 2019**

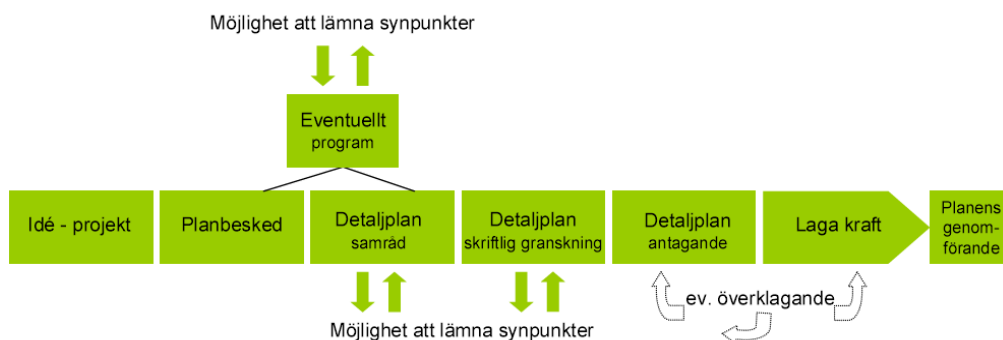


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

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

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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



Göteborgs Stad

Planhandling

Antagandehandling

2018-11-27, rev 2019-03-26

Aktbeteckning: 2 -5493

Diarienummer SBK: 0754/06

Handläggare SBK

Helena Bråtegren

Tel: 031-368 17 09

helena.brategren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0232/16

Handläggare FK

Caroline Carlsson

Tel: 031-368 13 99

Caroline.carlsson@fastighet.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bergteknisk utredning (Bergab, 2016-03-03, rev 20180419)
- Dagvattenutredning (Tyréns, 2017-05-24)
- PM om skottbullen från skjutfält (SBK, april 2016)

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Strandskydd</i>	8
<i>Riksintressen</i>	8
<i>Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	13
<i>Störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Friytor</i>	15
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	17
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	18
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Avtal</i>	20
<i>Tidplan</i>	20
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Nollalternativet</i>	21
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	21
<i>Miljökonsekvenser</i>	22
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	25
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av enbostadshus.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden.

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



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

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

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

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

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

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

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

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i området.

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

Planens innebörd och genomförande

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

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

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

På Brännö 4:27 i den norra delen av planområdet och på Brännö 3:34 i den södra delen av planområdet planläggs ett så kallat "u-område" som reserveras för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

För fastigheterna i det södra planområdet reserveras ett område för gemensamhetsanläggning, som är tänkta att kunna användas för dagvattenavledning/dagvattenpump. Övriga ledningar kan förläggas i allmän plats, gata.

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

Överväganden och konsekvenser

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

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

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

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

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet är utpekade för kompletterande bostäder enligt fördjupad översiktsplan för Brännö. Förslaget avviker från FÖP Brännö gällande rekommenderad byggnadsarea. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att detaljplanen i sin helhet överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av enbostadshus. Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden.

Läge, areal och markägoförhållanden

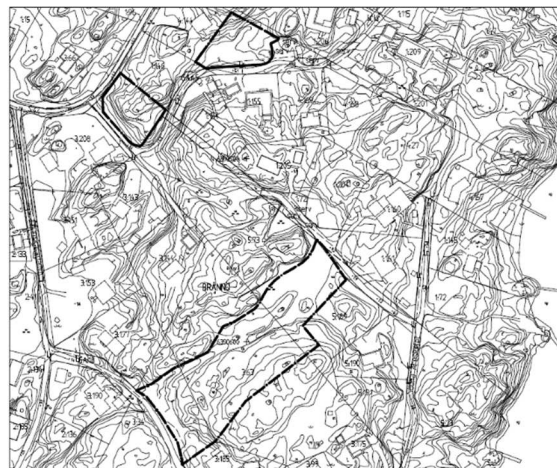
Planområdet är beläget på södra delen av Brännö i södra skärgården, cirka 14 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Översiktskarta samt flygbild över området med plangränsen markerad

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Planförhållanden

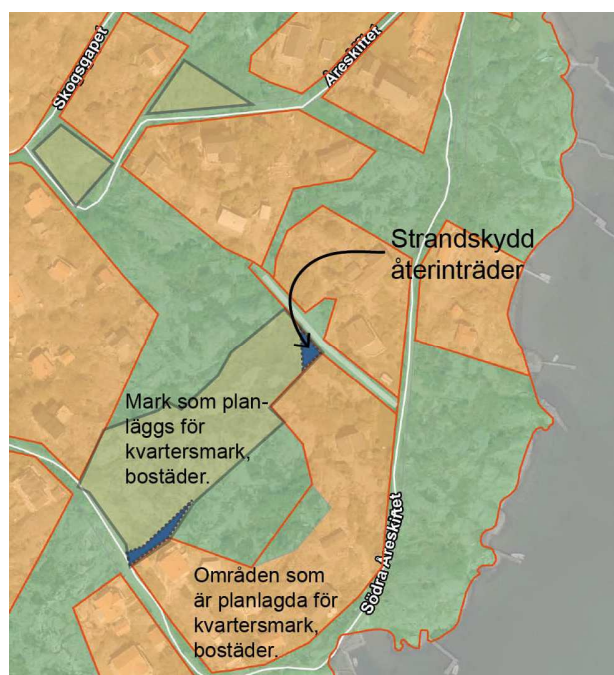
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för området pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Södra skärgården bedöms enligt översiktsplanen som skyddsvärd genom sin relativa orördhet.

Den fördjupade översiktsplanen för Brännö (antagen av kommunfullmäktige 2006-09-14) anger ett antal lämpliga utbyggnadsområden för bostäder. Den nu aktuella detaljplanen omfattar tre av dessa områden. Enligt FÖP:en uppskattas 3-4 lägenheter kunna tillskapas inom det södra planområdet. Därtill anges att nya bostäder ska ha en byggnadsarea om 150 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad.

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

Strandskydd

Då en ny detaljplan ersätter en befintlig byggnadsplan inträder eventuellt strandskydd. Länsstyrelsen har i sitt beslut 2017-01-12 om översyn av det utvidgade strandskyddet angivit att strandskydd om 300 meter ska gälla för kust- och skärgårdsområdet i Göteborg. I vissa områden har dock anpassning av strandskyddets utbredning gjorts med hänsyn till bl. a. befintlig bebyggelse. I det aktuella området inträder strandskydd 100 meter från strandlinjen. Detta berör två mindre områden inom detaljplanen (markerade med **a₂** på plankartan). Kommunen bedömer att särskilda skäl för upphävande finns i och med att områdena genom bebyggelse är väl avskilda från området närmast strandlinjen.



De två områden där strandskyddet återinträder kommer att ligga mellan områden som är planlagda eller planläggs för bostäder och har därigenom ingen kontakt med andra områden där strandskyddet gäller. Terräng tillsammans med bebyggelse och tomtmark gör att områdena fyller liten funktion för allmänheten.

Riksintressen

Brännö ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård (Styrsö O7) som omfattar Göteborgs Södra skärgård, med motiveringen att det utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Planområdet ligger inte inom något av de områden som pekas ut som mest värdefull enligt riksintresset.

Områden av riksintresse för totalförsvaret omfattar Käsö, Galterö och omgivande vattenområde och småöar. Områden av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som

påtagligt kan försvåra användningen av området. Detta innebär bl. a. att ljudutbredning från verksamheten måste beaktas vilket i det här fallet berör Brännö.

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

Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken

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

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

Mark, vegetation och fauna

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

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

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

En översiktlig naturvärdesbedömning har utförts av Park- och naturförvaltningen. Området utgörs av kusthed som förr betats och nu bebyggs mer och mer. Kusthedar är ofta varierade miljöer med många olika habitat, en mosaik av hållmarker, ljunghedar, gräsmarker, våtmarker, sandiga partier m.m. Arter kopplade till kusthed är främst örter, gräs och insekter. Örter och gräs anses väl inventerade då botaniska föreningar producerat floror för olika län. Ingen skyddsvärd art har dock rapporterats för det aktuella området.

Inga artfynd finns heller registrerade inom planområdet. Strax söder om, på fastighet 3:16, finns sexfläckig bastardsvärmare och silversmygare rapporterade. Båda är rödlistade, vilket betyder nära hotade. De är beroende av blomrika marker med t.ex. käringtand och åkervädd. Genom att området bebyggs fragmenteras ett sammanhängande naturmarksområde, naturmarkspassager genom planområdet är därför av betydelse för insekter och djur.



Ovan: kusthed i söder (vy mot sydöst)

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

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



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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljö. Bebyggelsen ger som helhet en rikt varierad bild av en skärgårdssocken, där nästan varje ö ger exempel på en speciell utveckling.

Ön Brännö ingår i sin helhet i detta område. Typiskt för Brännö är att invånarna har livnärt sig genom en kombination av jordbruk, lotsning, vanlig sjöfart och arbete som

tullare. Här har man haft tillgång till relativt stora områden med bra odlingsmark och från Husvik på öns sydvästra sida fanns goda möjligheter att segla direkt ut till Vingas lotsplats. I Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (1999) omnämns särskilt miljön kring Byområdet och Brännö gårde med sin f d åkermark. Därtill omnämns miljön kring Husvik och Brännö brygga som har koppling till 1800-talets fiskeverksamhet.

Brännö är en del av den kulturhistoriska miljö som omfattar hela Södra skärgården med fornlämningar från förhistorisk och historisk tid, kulturlandskap och olika typer av skärgårdsbebyggelse. Brännö ger exempel på den äldre jordbruksbebyggelsen med fiske som komplement. Öns äldre, odlingsanknutna bebyggelse ligger samlad i bergskanten invid den gamla åkermarken. Söderut längs Husviksvägen ligger flera äldre, stora bostadshus uppförda av lotsar kring förra sekelskiftet. Brännö genomgick laga skifte så sent som 1925-35, och efter detta styckades många tomter av. Tomterna, belägna norr, öster och söder om den äldre bebyggelsen, bebyggdes i många fall med fritidshus. Merparten av dessa är bevarade till i dag och en inte ringa andel är ännu fritidshus, även om många omvandlats till helårsboende. På Brännö finns också exempel på fritidshus från 1900-talets sista århundraden och även från 2000-talet. Många av husen har en välbevarad karaktär och ger sammantaget en god bild av 1900-talets fritidshusideal.

Den äldre bebyggelsen syns i huvudsak orienterad efter vägarna som löper mellan klipporna i låglandet medan fritidshusbebyggelsen i viss utsträckning orienterats på bergspartierna. Bebyggelsen i anslutning till planområdet är i huvudsak utbyggd under 1950-talet och framåt och utgörs till stor del av enklare sommarhus med ett brokigt intryck. Fritidshusen är ofta uppförda i en enkel, funktionalistiskt inspirerad stil med fjällpanel, fönsterband med fönster utan spröjs och sadeltak med papp, ler- eller betongtegel eller eternit. Många av husen har öppna verandor, ofta under tak, och trädgårdar med fruktträd och buskar.

Det aktuella planområdet ligger inte i något av de områden som pekas ut som särskilt värdefull enligt bevarandeprogram eller riksintresse för kulturmiljö men platsen utgör en del av ett kustområde med stora landskapsvärden.

Bebyggelsestrukturen i området är gles med småhus på generösa tomter. Villabebyggelse i närområdet är uppförd i en till en och en halvvåning. Husen som nästan uteslutande är privata enbostadshus ligger omgivna av lummiga trädgårdar på stora tomter utefter smala småhusgator. Dominerande karaktärsdrag är låga byggnader med flacka sadeltak och träfasader. Bebyggelsen fasad- och takutformning är varierad och ger ett brokigt och intryck. Kulörerna är i denna del i huvudsak dova, men även ljusare kulörsättning förekommer. De fristående byggnadernas placering och skala har tillmätts betydelse i anpassningen till landskapsbilden även om resultaten varierar.



Exempel på angränsande bebyggelse. Bild tagen vid Åreskiftet i den norra delen av planområdet.



Exempel på angränsande bebyggelse. Bild tagen mot sydväst och södra Åreskiftet från södra planområdet. I bakgrunden syns höga bergsryggar som är betydelsefulla för upplevelsen av platsen.

Sociala förutsättningar

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

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

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

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

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

På ön finns två hamnar med färjeförbindelse till andra öar i Södra skärgården och till Saltholmen. Från Saltholmen kan man ta sig vidare med buss och spårvagn mot cen-

trala Göteborg. Färjan tar ca 20 minuter från Brännö Rödsten till Saltholmen. Hela resan från planområdet till centrala Göteborg med kollektivtrafik tar mellan en och två timmar.

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

Teknik

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

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

Ellevio AB är leverantör av el i området.

Skanova AB har teleledningar i området.

Störningar

Buller

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

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

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

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

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

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

Detaljplanens innebörd och genomförande

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

Bebyggelse

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra sju nya enbostadshus på fastigheter om minst 700 kvm. Varje fastighet får bebyggas med en huvudbyggnad på 120 kvm och en komplementbyggnad på 30 kvm. Nockhöjden har anpassats till terrängen för att tillåta bebyggelse i 1 till 1,5 våning. Minsta taklutning är 15 grader och högsta takvinkel är 27 grader. Avsikten med bestämmelserna är att bebyggelsen ska inordna sig i befintligt bebyggelsemönster med låga småhus.

För komplementbyggnader anges utöver ovan nämnda bestämmelser en högsta totalhöjd om 3,5 meter. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför takkonstruktionen.



Perspektiv: Bebyggelsen sedd från Södra Åreskiftet

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust och är beläget i ett kustområde med stora landskapsvärden. Tillkommande bebyggelse kommer delvis att vara synlig från havet och närliggande bebyggelse.

För att bebyggelsen ska underordna sig och visuellt smälta in i omgivande natur- och bebyggelselandskap anges bestämmelser om kulörsättning. Fasader ska ha en dämpad färgsättning med kulörer som ligger inom den gultonade halvan av NCS-systemet. Vita, vitaktiga inklusive ljus grå kulörer ska ha minst 10% svarthet och ligga inom den gultonade halvan av NCS-cirkeln. Vid annan färgsättning gäller att färgen ska innehålla minst 20% svarthet och max 50% kulörthet samt ligga inom den gultonade halvan av NCS-systemet. Syftet med detta är att klart vita eller starkt kulörta färger ska undvikas samt att bebyggelsen ska smälta in väl mot grönska och berg. Ett brett spektrum av färger medges genom bestämmelsen, från dovt vita kulörer till mörka kulörer, även omålade materials kulörer som exempelvis grånad träpanel kan mätas in och kontrolleras mot bestämmelsen.

Planområdet ligger något högre än omgivande hus därför anges att yttertak ska vara matta. Syftet är att undvika reflekterande och blanka material som kan vara störande från havet. Tegel, betongpannor, bandplåt och gröna tak kan användas, men även andra yttertak är möjliga.

För att ge en god övergång mellan tomt och naturmarkspäritet anges att kvartersmarken i anslutning till höjdklacken i söder inte ska bebyggas, därtill anges att marknivån inte får ändras mer än 0,5 meter.

Byggnader och tomter utformas så att en god anpassning till terrängen uppnås. Höjdskillnader kan exempelvis upptas genom sockel, suterräng eller att bebyggelsen placeras på plintar.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Området ligger på cirka 1 kilometers avstånd från närmsta färjeläge vid Husvik.

Planområdet i söder nås via Södra Åreskiftet (GA: 18) från väster, samt från en mindre väg som ligger inom fastigheten Brännö 1:72 som ansluter till Södra Åreskiftet.

En ny vägsträckning på drygt 100 meter föreslås genom planområdet, med vägbanebredd om cirka 3 meter. Vägen planläggs som allmän plats, gata och är tänkt att förses med ett slitlager av krossmaterial i likhet med omgivande vägar. Den nya vägen i söder är dimensionerad för Ambulans/ Räddningstjänst.

Fastigheterna längst i norr ansluts via befintligt vägnät och "Åreskiftet".

Parkering / cykelparkering

Parkering för flakmopeder och cyklar sker på egen fastighet.

Eftersom biltrafik saknas på ön måste parkering för bil ske på fastlandet. Vid Saltholmen finns inga lediga parkeringsplatser, kommunen äger inte någon mark där och det finns heller ingen möjlighet för en exploatör att lösa parkering i rimlig närhet till Saltholmen. Parkeringsfrågan är därmed svår att lösa, vilket innebär att avsteg från stadens vägledning för parkeringstal måste göras. För detaljplanen föreslås ett parkeringstal på 0. Parkeringstalen baseras på den äldre parkeringspolicyn för Göteborgsstad som antogs av Kommunfullmäktige 2009.

Tillgänglighet och service

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

Friytor

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

Sociala aspekter och åtgärder

Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när ny gata anläggs.

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

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

Teknisk försörjning

Dagvatten

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

Utredningen föreslår att diken i kombination med nya dagvattenledningar används för att avleda dagvatten dels till Lönnskärddamm och dels direkt till havet.

För fastigheterna i norr föreslås i första hand öppna lösningar som följer befintliga vägar och ansluter till befintliga diken för vidare avledning mot Lönnskärddamm. I det södra området föreslås dagvattenledningar och två dagvattenpumpstationer för avledning av dagvatten från området till havet. För en närmare beskrivning av befintliga dagvattenförhållanden och föreslagna åtgärder hänvisas till utredningen.

Brännö vägförening har tagit fram dräneringsplaner för Skogsgapet och Lönnskärddamm. Utmed skogsgapet föreslås en ny dagvattenledning med vägtrumma ned mot befintligt dike utmed Lönnskärddamm och i Lönnskärddamm föreslås en dränerande dagvattenledning.

För det södra området har i dagvattenutredningen övervägts att avleda dagvatten ner mot Lönnskärddamm istället för att pumpa det över höjdryggen på Södra Åreskiftet. Förslaget kräver dock ombyggnad av befintlig väg i korsningen vid Lönnskärddamm och att arbeten i våtmarken genomförs.

Ett område (markerat med **g** på plankartan) reserveras för gemensamhetsanläggning, inom detta område kan dagvattenledningar/dagvattenpump komma att förläggas.

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

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

Höjdsättning av gator och byggnader bör planeras så att naturliga avrinningsvägar behålls i bruk och att byggnader inte kan skadas vid översvämningar. Höjdsättning av tomtmark föreslås i första hand följa bergets naturliga nivå. Ny väg inom området i söder föreslås ligga på omkring + 9 till +10 i öster, och ansluter till Södra Åreskiftet på en höjd om ca + 6. Lutningen uppskattas bli omkring 7%. Höjdskillnader upptas genom suterrängplan eller sockel. Slutgiltig höjdsättning fastställs i projekteringskedan.

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

Vatten och spillvatten

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

På Brännö 4:27 i den norra delen av planområdet och på Brännö 3:34 i den södra delen av planområdet planläggs ett så kallat "u-område" som reserveras för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. VA-situationsplan ska tas fram i samråd med Kretslopp och vatten som visar placeringen av LTA- pumparna.

Enligt Lagen om allmänna vattentjänster tillhör LTA enhet (LTA=lågtrycksavlopp) den allmänna va-anläggningen. Detta innebär att huvudmannen äger pumpenheten och svarar för reparations och underhållskostnader.

Värme

Detaljplanen styr inte valet av lösning för uppvärmning.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevio AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. I angränsning till aktuella områden finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning 0,4 kV,

Avfall

Soptunnor kan ställas upp på den egna fastigheten. Sophanteringen på Brännö sker dels med ordinarie sopbilar och dels med en fyrhjuling med släp. För området i söder förutsätts hämtning ske med fyrhjuling då ordinarie sopbil ej kan angöra vägarna i anslutning till planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En bergteknisk utredning har genomförts av Bergab (2016-03-03, rev 2018-04-19). Enligt utredning finns ingen risk för ras eller blocknedfall i befintliga bergslänter inom eller i nära anslutning till planerade områden. Bedömningen är också att inga särskilda restriktioner behövs avseende grundläggning eller utformning av eventuella nya schaktväggar. Vid eventuell bergschakt kommer en riskanalys behöva tas fram i ett senare skede. I denna kommer tillåtna värden för markvibrationer och luftstöt vågor tas fram.

Buller

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

Kompensationsåtgärd

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

I den norra delen av planområdet tillkommer ingen allmän plats.

I den södra delen av planområdet ska allmän plats, lokalgata, byggas ut samt drifas och underhållas av fastighetsägarna.

Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Anläggningar utanför planområdet

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd samt anläggning för dagvatten vara utbyggd. För större delen av det södra området (område markerat med **a**₁ på plankartan) skall också gata inom planområdet vara utbyggt innan bygglov ges.

Gemensamhetsanläggningar

Samtliga fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö ga:18, i samband med avstyckning. Brännö ga:18 förvaltas av Brännö vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats. Vägar som ingår i Brännö ga:18 är bland annat Södra Åreskiftet, Lönnskärsdamm och Skogsgapet.

Fastigheterna i norra delen av planområdet ska vid avstyckning även anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö ga:45. Vägen förvaltas av Västra Åreskiftets Samfällighetsförening och ansluter till Skogsgapet.

I den södra delen av planområdet ska gemensamhetsanläggning bildas för ny lokalgata. Infart till planområdet sker från intilliggande väg, Södra Åreskiftet, Infart kan även ske via en enskild väg som ansluter till planområdet öster i från. Den enskilda vägen är utlagd som allmän plats, lokalgata, i en annan detaljplan (1480K-II-4660), men har aldrig inrättats som gemensamhetsanläggning. Det finns möjlighet att inrätta en gemensamhetsanläggning för hela sträckan, inklusive ny lokalgata och befintlig väg, fram till Södra Åreskiftet. Om hela vägsträckan istället ska förvaltas av Brännö Vägförening ska samråd ske med föreningen innan byggnation påbörjas och omprövning av Brännö ga:18 ska ske.

Inrättande och/alternativt omprövning av gemensamhetsanläggningens utrymme inklusive andelstal sker vid lantmäteriförrättning. Utbyggnad av lokalgatan bekostas av fastighetsägarna till de fastigheter som har nytta och användning av lokalgatan.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel av allmän plats, natur.

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

Ledningsrätt och servitut

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

Kommunen har en befintlig ledningsrätt för vatten- och tryckavloppsledningar, som belastar Brännö 3:34. Ledningsrätten ska omprövas då ledningarna flyttats och har sedan länge varit placerade i vägen "Södra Åreskiftet" utanför planområdet. Endast ett kort ledningsstick berör planområdet, vilket reserverats med ett **u**-område i planen. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av ledningsrätt.

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Angivna ytor är ungefärliga och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning.

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
-----------	-------------	----------------

Brännö 3:34	Totalt ca 180 kvm ca 135 / 45 kvm,	Allmän plats gata / natur
Brännö 3:63	Totalt 430 280 / 150 kvm	Allmän plats gata / natur
Brännö 5:73	Totalt 258 kvm	Allmän plats, gata

Avtal

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

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

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2017

Granskning: 4 kvartalet 2018

Antagande: 1 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

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

Färdigställande: Ca 1-2 år efter förväntad byggstart.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

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

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

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

Nollalternativet

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

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

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

På ön finns två hamnar med färjeförbindelse till andra öar i Södra skärgården och till Saltholmen. Hamnarna på Brännö och vid Saltholmen saknar flytbrygga vilket inne- bär säkerhetsrisker vid högvatten och/eller kraftig vind. Detta kan försämra både till- gängligheten, servicen och säkerheten för personer som ska till och från Brännö med färjetrafiken.

Samspel

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

Vardagsliv

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

Identitet

Platsens karaktär förändras från naturmark till småhusområde.

Hälsa och säkerhet

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

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

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

Inom planområdet saknas utpekade natur- eller kulturvärden.

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

MKB/Behovsbedömning

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen den 10 juni 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

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

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

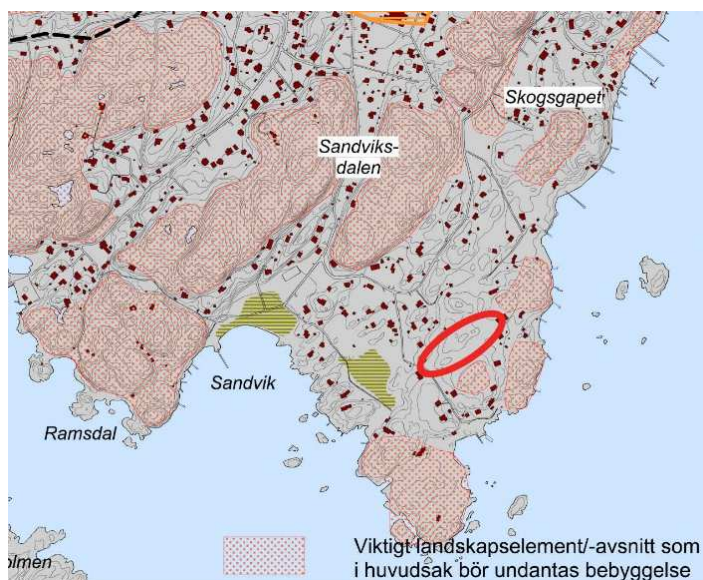
Naturmiljö

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

Landskapsbild

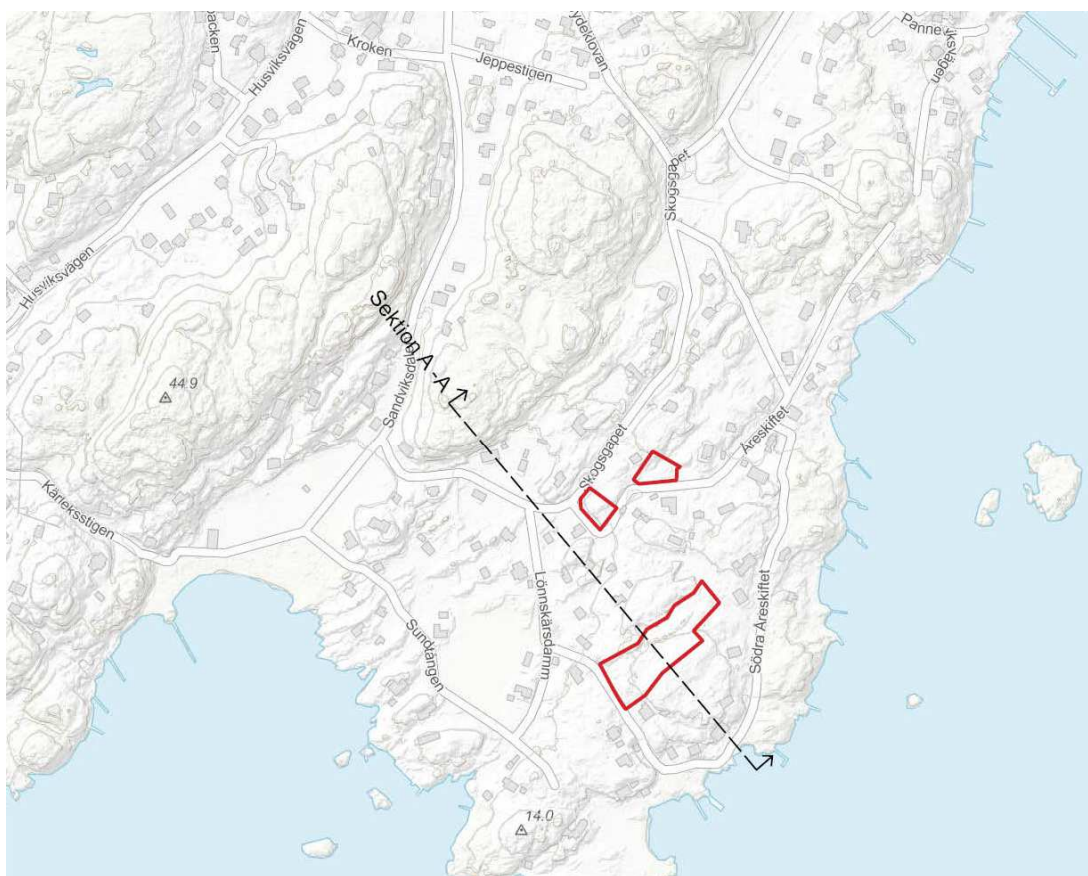
Lokalt påverkas landskapsbilden genom att bebyggelsen är placerad på en höjd. Påverkan begränsas genom bestämmelser om högsta nockhöjd, begräsning markbearbetning samt färgsättning, gestaltning samt exploateringsstal. Planens bestämmelser är anpassade för enfamiljshus som kan placeras in i landskapet utan större ingrepp i marken och ligga fritt i naturen.

Från havet och längre in mot ön bedöms påverkan på landskapsbilden bli liten. Husen är placerade i ett kuperat bergslandskap där höga obebyggda bergspartier utgör en fond bakom bebyggelsen in mot land. Ställningstagande avseende påverkan på landskapsbilden har gjorts i FÖP Brännö genom att viktiga landskapselement i form av höjdryggar undantagits från bebyggelse. Det aktuella planområdet utgör ett av de områden som pekats ut som lämpligt för kompletterande bebyggelse.

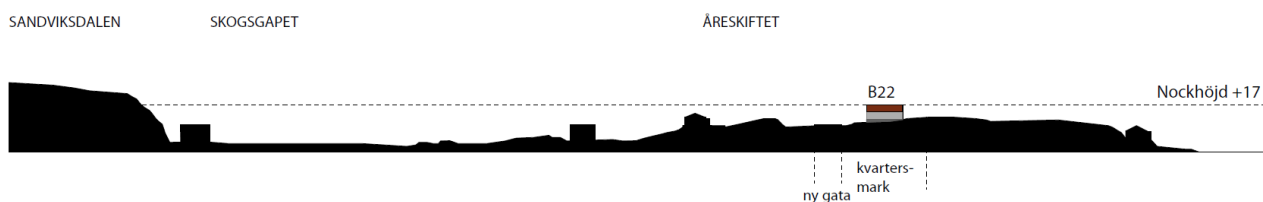


Viktiga landskapselement och höjdryggar som ska undantas från bebyggelse har identifierats i FÖP Brännö. Södra delen av planområdet är inringat i rött.

Under målsättningar i FÖP Brännö anges bland annat att de karaktäristiska dragen i bebyggelsestrukturen ska bibehållas, dvs en relativt gles struktur med husen placerade i dalgångarna och på sluttningarna med undvikande av bebyggelse på de högsta partierna. Samtidigt anges att bostäder för åretruntboende ska eftersträvas samt att gällande detaljplan etappvis ska förnyas så att planbestämmelserna blir anpassade till aktuella förhållanden avseende exempelvis bestämmelser om byggnadsytor, utformning och utförande mm. Bland annat ska 150 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad generellt gälla. I en avvägning mellan exploateringsstal, antal tillkommande tomter samt påverkan på landskapsbild föreslås i det aktuella planförslaget 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Detaljplanen uppfyller de rekommendationer anges i FÖP:en avseende minsta tomtstorlek.



Bilden ovan: Landskapets topografi.



Sektion A- A, visar maximal höjd för ny bebyggelse i förhållande till landskapet.

Kulturmiljö

Påverkan på kulturmiljön bedöms bli liten då området inte ligger inom något av de områden som pekats ut som särskilt värdefullt enligt riksintresse för kulturmiljö. Tonvikt har lagts på att anpassa bebyggelsen till landskapet genom placering, färgsättning och volymer.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms försumbar.

Påverkan på vatten

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom respektive kvartersmark och får utgifter för fastighetsbildning, eventuell inträdesersättning för anslutning till gemensamhetsanläggning, eventuell ersättning för upplåtet utrymme, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, bergteknisk utredning, utförande av dagvattenanläggning mm.

Fastighetsägarna till Brännö 3:34, Brännö 5:73 och Brännö 3:63 får utöver ovan nämnda utgifter även kostnader för utbyggnad av gata och skötsel av naturmark.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö Vägförening

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

Brännö vägförening får utgifter för drift och underhåll av allmän plats om den nya lokalgatan i det södra området av detaljplanen ska ingå i Brännö ga:18.

Ekonomiska konsekvenser för Västra Åreskiftets Samfällighetsförening

Västra Åreskiftets Samfällighetsförening får en inkomst i form av inträdesersättning för fastigheterna som ansluts till Brännö ga:45.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och fördjupningen för Brännö.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Åsa Åkesson
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Caroline Carlsson
Exploateringsingenjör