



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse koncept

Datum: koncept BN 2018-11-27
Koncept: 2018-09-24
Diarienummer: BN0754/06
Aktbeteckning: 2 -5493

Helena Bråtegren
Telefon: 031- 368 17 09
E-post: helena.brategren@sbk.goteborg.se

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 24 oktober 2017 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 8 november 2017 – 19 december 2017. Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 8 november 2017 – 19 december 2017. Samrådsmöte hölls Tisdagen den 21 november på Brännö. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller omgivningspåverkan vid sprängning och otillräckliga skäl för upphävande av strandskydd. Synpunkter har även framförts avseende föreslagen dagvattenhantering och beskrivningar av påverkan på riksintressen kulturmiljö och högexploaterad kust. Miljöförvaltningen har framfört att samtliga planer som ligger inom influensområde för skottbullen bör avstyrkas med hänsyn till försvarets tillståndsansökan om att utöka aktiviteten. Framtagen skottbullenutredning baseras på bullerspridningskartor tillhörande försvarets tillståndsansökan, stadsbyggnadskontoret bedömer därför att man tagit hänsyn till framtida bullernivåer. Kontoret har vidare bedömt att exploateringstalet ska sänkas för att få en bättre anpassning till omgivande bebyggelsestruktur och landskapsbild. Skälen till att strandskyddet inte föreslås återinträda förtydligas i planbeskrivningen. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Har tagit del av samrådsförslaget och har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

2. Lantmäteriet

Har följande synpunkter på plankartan:

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: Något otydlig formulering. Bör räcka att ha kvar formuleringen *Minsta fastighetsstorlek för bostadsfastighet är 700 kvm*. En fastighet avsedd för gemensamhetsanläggning är ingen bostadsfastighet och behöver därför heller inte undantas från bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek för bostadsfastighet.

Synpunkter på planhandlingen:

Gemensamhetsanläggningar, sid 14-15: Det sägs att fastigheterna i det södra planområdet ska anslutas mot befintlig gemensamhetsanläggning (ga:18). Mellan planområdet och ga:18 finns en mindre sträcka som inte tillhör ga:18. Sträckan är utlagd som lokalväg i annan detaljplan (1480K-II-4660). Det bör förtydligas hur fastigheterna ska nå ga:18.

Kommentar:

Bestämmelser avseende minsta tomtstorlek justeras. I planbeskrivningen förtydligas hur fastigheterna når ga:18.

3. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Har tagit del av ovan nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag. Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning för kanalisation sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till: http://www.goteborgenergi.se/Foretag/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Göteborg Energi GothNet AB

GothNet har inga ledningskonflikter och inget att erinra

4. Kretslopp och vatten

Ser följande behov av ändringar på plankartan:

Lägg till ” För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem”

Lägg till "Dagvatten ska hanteras lokalt och fördröjas från hårdgjorda ytor samt renas innan det avleds från fastigheten"

Ser följande behov av ändringar på planbeskrivningen:

Kretslopp och vattens delar finns nämnda på flera ställen, de behöver ses över så att de överensstämmer med varandra

Byt ut benämningen avlopp till "spillvatten" på sidn 5, 6, 10, 13

Teknik- (lätt tryckavlopp) -lägg till - Lågtrycksavlopp

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet: Att en VA-situationsplan tas fram i samråd med Kretslopp och vatten som visar placeringen av LTA- pumparna. Se även under pkt.3.

AVFALL

Kretslopp och vatten anser att det är positivt att det avsatts en yta för gemensamhetsanläggning för avfallshantering för husen i den södra delen av planen. Eventuella frågor, tex i samband med skapandet av gemensamhetsanläggningen, ska stämmas av med Kretslopp och vatten. Hämtning av avfall i skärgården sker inte på samma sätt som på fastlandet och det är därför bra att stämma av eventuella funderingar för att få rätt svar i det specifika fallet.

VA

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Lönnskärddamm eller Södra Åreskiftet. 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 dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Spillvatten

Fastighetens spillvatteninstallation ansluts till tryckavloppssystem i förbindelsepunkten. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster tillhör LTA-pumpar (LTA=lågtrycksavlopp) den allmänna anläggningen. Detta innebär att huvudmannen äger pumpenheten och svarar för reparations- och underhållskostnader.

Kretslopp och vatten ansvarar för: - inköp och leverans av komplett LTA-enhet (pump, tank, automatikskåp, nivågivare, larmindikator, backventil) - driftsättning av LTA-enheten - reparationskostnader och förnyelse

Fastighetsägaren ansvarar för: - markarbeten på tomten, dvs att schakta, anlägga och ansvara för avloppsledningen och elkabeln till och från pumpenheten, servisledningarna ska ligga på frostfritt djup och pumpstationen ska frostsäkras. - att iordningsställa plats för LTA-enhet och automatikskåp med larmlampa enligt leverantörens markanvisningar, dvs att schakta för och placera pumpbrunn inkl. pumpinredning (pump, elkablar rör, mm) på plats, monterings och driftanvisningar bifogas dessa föreskrifter. - elförsörjningen, observera att uppgifter om pumpstationen elförsörjning finns i pumpleverantörens Tekniska anvisningar.- inkoppling av elkabeln i fastighetens elinstallation. - tillsynsansvar, dvs låst pumplock, larmindikator och att omgående meddela Kretslopp och vattens driftcentral vid driftstörning. - skadeståndsansvar för anläggningen och dess brukande - att upplåta plats utan inträngsersättning. - att avropa servitutbyggnad

Vatten

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 58 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger ej uttag till sprinklers.

Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar inkl. LTA-pumpar på en sträcka av ca 400 m inom planområdet, har beräknats till 1200 tkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till 1100 tkr enligt VA-taxa för år 2017. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan 92 %.

Kommentar:

Upplysningar avseende höjdsättning med hänsyn till förbindelsepunkt samt att dagvattnen ska omhändertas lokalt införs på plankartan.

Information om att VA-situationsplan ska tas fram i samråd med Kretslopp och vatten som visar placeringen av LTA-pumparna införs i planbeskrivningen. I övrigt görs redaktionella ändringar av planbeskrivningen utifrån framförda synpunkter. Yttrandet vidarebefordras till exploatörer.

5. Kulturförvaltning

Kulturförvaltningen har i samband med startmötet för detaljplanen (2016-02-04) framfört att det bör göras en inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Brännö som helhet för att kartlägga de kulturhistoriska värdena. En sådan kartläggning omfattar öns som helhet och kan utgöra grund för var kompletterande bebyggelse kan vara lämplig och hur den kan utformas för att smälta in i bebyggelsemiljön i övrigt och i landskapet. Förvaltningen vill framhålla betydelsen av ett sådant övergripande kunskapsunderlag. Då kunskapsbilden och överblicken över platsens kulturhistoriska värden och kvaliteter är bristfällig har förvaltningen svårt att bedöma platsens lämplighet för bebyggande. Angående utformning av tillkommande bebyggelse förefaller planhandlingens förslag med låga volymer och sadeltak lämpliga med tanke på det viktiga landskapsavsnittet i söder. Bebyggelsens gestaltning anpassas efter skärgårdsbebyggelsens byggnadstradition.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningar om riksintresset för kulturmiljö och kulturmiljövärden i området. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

6. Miljöförvaltningen

Avstyrker fortsatt detaljplanen och har följande synpunkter:

Ljudmiljö

Enligt bedömningen i buller-PM riskerar riktvärdena från Försvarmaktens skjutfält att överskridas inom planområdet. Vi delar inte stadsbyggnadskontorets bedömning att överskridandet inte utgör ett hinder för byggnation. Försvarmakten har ansökt om att utöka aktiviteten på skjutfältet i skärgården, men tillståndsärendet ligger hos regeringen och vi vet ännu inte hur det slutliga tillståndet kommer att se ut. Innan beslut om slutligt tillstånd tas och bullergränserna blir fastslagna kommer vi att avstyrka de planer som ligger inom risk för överskridande av riktvärde för skottbuller.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan från skottbullen är godtagbar med hänsyn till rådande förhållanden och upprättad skottbullenutredning. Den skottbullenutredning som tagits fram för planen baseras på bullerspridningskartor den MKB som lämnats in med försvarets tillståndsansökan. Eftersom bullervärdena endast överskrider i enstaka fall samt att verksamheten är begränsad i antal dagar per år bedömer stadsbyggnadskontoret att påverkan från skottbullen är godtagbar med hänsyn till framtida förhållanden.

7. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen är positiva till att tillgängliggöra det kuperade området med utsikt söder om planområdet genom att planlägga två stråk som allmän plats-natur. Bebyggelsen, som kommer att placeras på naturmark från fastighet 1:146 till 5:93, fragmenterar området. Med allmänt tillgängliga stråk kan områdets funktion som passage för både djur och människor till viss del bibehållas.

Medskick till den fortsatta processen

De föreslagna naturstråken bör utformas så att de gynnar passage för både människor och djur, insekter är här extra viktiga att ta hänsyn till. De bör även utformas så att de upplevs som allmänt tillgängliga genom skötsel och exempelvis skyltar.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Parkmarken inom planområdet kommer förvaltas av en gemensamhetsanläggning.

8. Stadsdelsförvaltningen

Har följande synpunkter på förslaget:

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen bedömer att förslaget inte innebär några ekonomiska konsekvenser för stadsdelsförvaltningen.

Barnperspektivet

Arbetet med att ta fram samrådsförslaget verkar sakna en samverkande utredning kring social- och barnkonsekvenser. Stadsbyggnadskontoret redovisar bedömningar i planbeskrivningen men förvaltningen anser att en utredning med perspektiv från i alla fall fler förvaltningar hade varit positivt. Förvaltningen ser i nuläget inga allvarliga brister som tillskapas av planärendet, men det finns ändå en möjlig osäkerhet kring konsekvenser av planen. Det saknas en konsekvensbeskrivning kring dagens risker gällande färjetrafiken kopplat till tillgänglighet och service. Dagens fasta bryggor för färjetrafiken innebär en större risk vid hård vind och/eller högvatten jämfört med flytbryggor. Vilket är viktigt att belysa ur barnperspektiv och trafiksäkerhet.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Bostadsbyggande gör att fler får möjlighet att bosätta sig på Brännö, vilket är positivt för att värna en levande skärgård. Att bostäderna byggs för att attrahera åretruntboende kan också bidra till att servicen kan utvecklas.

Miljöperspektivet

Det är viktigt att strandskyddet värnas för att bland annat bevara naturmiljön utmed strandkanterna, men även utifrån det sociala perspektivet med allmänhetens tillgång till kusten. Frågan har behandlats och förvaltningen har inga synpunkter på bedömningen.

Omvärldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter utifrån detta perspektiv.

Förvaltningens överväganden

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker förslaget. Detaljplanen följer i stort den FÖP som finns för Brännö men har några synpunkter för det fortsatta arbetet.

Förtydligande av detaljplanens påverkan

Förvaltningen deltog på samrådsmötet där närboende lyfte några aspekter. En oro är att bostäderna kommer upplevas som tätare villabebyggelse och därmed förändra bebyggelsestruktur i närområdet. Det framgår i FÖP att en relativt gles struktur ska bibehållas på Brännö. Förvaltningen önskar att Stadsbyggnadskontoret förtydligar hur förslaget förhåller sig till de skrivningar som finns i FÖP för Brännö gällande bebyggelsestruktur. Förvaltningen önskar bättre och fler illustrationer på bebyggelsen för att ge en bättre bild av bebyggelsestrukturen och dess påverkan på landskapsbilden.

Förtydligande i planbeskrivningen av riktlinjer gällande bland annat sprängning och bostadsutformning behövs. Detta för att säkerställa att bygglov beviljas enligt detaljplanens avsikt. Risker är annars att landskapsbilden påverkas negativt. En ytterligare synpunkt från medborgare är vägdragningen, som förvaltningen instämmer i behöver utredas vidare. Närboende såg problem med att trafik i nuvarande förslag tvingas åka runt området.

Färjetrafikens risker

Det saknas en beskrivning av förutsättningar och konsekvenser kring eventuella risker gällande färjetrafiken kopplat till trafiksäkerhet, tillgänglighet och service. De fasta bryggorna vid färjetrafikens hållplatser Brännö Rödsten och Husvik innebär en större risk än flytbryggor, vid hårdvind och/eller högvatten. Att trafiken ställs in på grund av väderförhållanden påverkar vardagslivet på Brännö och med klimatförändringar kan detta bli vanligare. Detta perspektiv bör utredas närmare och även beskrivas under *Planens syfte och förutsättningar* i planbeskrivningen.

Beskrivningarna under stycket *Överväganden och konsekvenser*, gällandemeningen ”att man på Brännö i stor utsträckning är beroende av färjetidtabellen” behöver förtydligas. I skärgården är många helt beroende av färjetrafiken för ett fungerande vardagsliv och särskilt åretruntboende. Konsekvensanalysen behöver förstärka beskrivningarna kring beroendet av färjetrafiken och hur viktigt det är för en sammanhållen stad och vardagsliv.

Kommentar:

Påverkan på landskapsbilden förtydligas genom illustrationer och sektioner.

Planbeskrivningen förtydligas avseende hur planen förhåller sig till intentionerna i FÖP Brännö.

Olika vägdragningar har studerats inför samrådet. En väg som löper från norr till söder, har inte ansetts vara lämplig bland annat med hänsyn till nivåskillnader. Förslaget revideras med genomgående väg.

Då detaljplanen bedöms vara social komplexitetsnivå 1 anser Stadsbyggnadskontoret inte att en separat barnkonsekvensbeskrivning behöver upprättas, konsekvenserna förtydligas i planbeskrivningen i samråd med berörda förvaltningar.

Övriga synpunkter noteras.

9. Trafikkontoret/trafiknämnden

Lämnar inget yttrande på detaljplanen på grund av bristande resurser på enheten.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser i nuläget att planen behöver justeras med avseende på strandskyddsfrågan. Planen behöver även förtydligas med avseende på riksintresse enligt 4 kap miljöbalken då det saknas en naturvärdesinventering. Vidare anser Länsstyrelsen att dagvattenfrågan behöver förtydligas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd samt riksintresse enligt 4 kap miljöbalken måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Strandskydd

Befintlig plan är en byggnadsplan från 1952 vilket innebär att området var planlagt innan strandskyddsbestämmelserna tillkom. Strandskydd inträder till 100 meter när en plan som fanns före strandskyddsbestämmelserna ersätts med en ny plan. Inom föreslagna plan inträder strandskydd på några mycket små ytor som markerats med a2 på plankartan. Inom dessa ytor anger kommunen som särskilt skäl för upphävande av strandskydd att området är bakom befintlig bebyggelse. Endast omständigheterna i punkterna 1-6 i 7 kap 18 c § MB får beaktas som särskilda skäl för strandskyddsdispens. Punkt 2 innebär att området som dispensen avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Länsstyrelsen vill upplysa om att enbart det faktum att området ligger bakom befintlig bebyggelse inte automatiskt innebär att punkten 2 i ovan nämnda bestämmelse är uppfylld. Utifrån beskrivningen av förhållandena på platsen kan Länsstyrelsen inte se att skäl för upphävande av strandskydd föreligger, då det inte är tydligt att området är väl avskilt från området närmast strandområdet. Om inte de strandskyddade områdena utgår ur planförslaget behöver en mertydlig beskrivning för skälen för upphävande ingå i planbeskrivningen.

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB)

Planområdet ligger inom riksintresse enligt 4 kap 4 § (Högexploaterad kust) MB. De områden som anges i 4 kap (2-8 §§) MB är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvär-

den. Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2-6 §§ utgör dock inte hinder för utvecklingen av bland annat befintliga tätorter. Viktigt att beakta när det gäller riksintresse enl. 4 kap MB är även den landskapsbildspåverkan som en exploatering kan medföra. När det gäller landskapsbildspåverkan och skalan av den tillkommande bebyggelsen bedömer Länsstyrelsen att förslaget är godtagbart. Dock saknas en naturvärdesinventering och därför går det inte att bedöma om några höga naturvärden påverkas av utbyggnadsförslaget. En översiktlig naturinventering behöver därför göras.

Råd enligt PBL och MB

Buller

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning att eftersom verksamheten är begränsad i antalet dagar, störningen till allra största delen sker dagtid, samt att över-skridandet är relativt ringa kan detaljplaneläggningen accepteras ur bullersynpunkt.

Dagvatten

Eftersom det inte fanns något förslag på höjdsättning av gator och byggnader i det södra planområdet när dagvattenutredningen gjordes är de föreslagna dagvattenlösningarna för det södra planområdet osäkra. I det kommande planarbetet bör höjdsättning ingå i det förslag till dagvattenhantering som presenteras i planbeskrivningen.

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger även inom område av riksintresse för kulturmiljö. Inom planområdet finns inga särskilda utpekade kulturmiljövärden. Viktigt är dock att den tillkomna bebyggelsen inordnar sig i det omgivande landskapet. Plankartan anger minsta takvinkel samt nockhöjd. Bestämmelser för byggnadernas fasad- och takmaterial anges ej och ej heller kulör. Byggnadernas utformning är en avgörande fråga för hur byggnaderna förhåller sig till det omgivande landskapet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Skälen för upphävande av strandskydd förtydligas.

En översiktlig naturinventering har utförts av park- och naturmiljöförvaltningen inför samråd. Beskrivningen förtydligas i planbeskrivningen.

Förslag på höjdsättning av planområdet införs i planbeskrivningen. Området utgörs av hållmark med berg i dagen. Avsikten är att hållmarkskaraktären ska bevaras och att ge så liten påverkan på landskapet som möjligt. Höjdsättning på kvartersmark utgår därför från markens naturliga nivå. Flera olika alternativ för avledning och omhändertagande av dagvatten finns. Slutgiltig höjdsättning av tomtmark, byggnader och vägar bör studeras i projekteringsskedet.

Utformningsbestämmelser bland annat avseende färgsättning införs för att ge en god anpassning till landskapsbilden.

Planen har utformats för att uppnå en småskalig bebyggelsestruktur med låga hushöjder. Påverkan på landskapsbild och kulturmiljö förtydligas i planbeskrivningen.

11. Försvarsmakten

Har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

12. Statens geotekniska institut

En av kvartersmarkerna för bostäder gränsar till fastighet 4:144. Planen möjliggör byggnation och schakt i direkt anslutning till grannfastigheten. Sprängning nära denna fastighet skulle kunna innebära stabilitetsproblem för byggnad på 4:144. SGI anser att det bör krav-ställas i planen, eller på annat sätt, att bergschakt inte får ske för denna del av planen, alternativt får endast ske med restriktioner (skonsam sprängning eller liknande). Även de rekommendationer som i övrigt ges i den bergtekniska utredningen behöver säkerställas i planen.

Kommentar:

Utredningen kompletteras. Ingen risk för omgivningspåverkan finns.

13. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare/exploatör och beställs via e-post.natcenter@skanova.se Beställning skall ske i god tid innan åtgärd krävs. För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar:

Noteras. Information vidarebefordras till exploatören.

14. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då vi inte har några anläggningar i området.

Kommentar:

Noteras

15. Ellevio

I angränsning till aktuella områden finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning 0,4 kV. Kablarna ligger i ytterkant på områdets befintliga vägområden. Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader. För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningsrollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till de nya huskropparna.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar:

Informationen vidarebefordras till exploatören och fastighetskontoret. I planbeskrivningen framgår att Ellevio ska kontaktas inför framtida markarbeten.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

16. Fastighetsägare, Brännö 4:169

Anser att det är för många fastigheter inplanerade på området inom Södra Åreskiftet, på skisserna är 5 tomter inplanerade. Detta blir trångt och kommer att bryta kraftigt mot bebyggelsen i området. Anser inte heller att man bör tillåta sprängning för att möjliggöra gata till husen. Istället bör gatan följa bergets naturliga linje. De planerade husen är för stora, vilket bryter mot den övriga bebyggelsen. Anser inte att det är ok att göra avsteg när det gäller avståndet till tomtgränsen, 4,5 meter är norm och bör även gälla här. Detta gäller även planerade komplementhus.

Kommentar:

Se samlat svar till Allmänheten nedan.

17. Fastighetsägare, Brännö 3:208

Menar att detaljplanen strider mot Göteborgs stads översiktsplan för skärgården. Det framgår att bebyggelse ska balanseras mot natur-, landskapsbils- och friluftsvärden. Enligt ÖP ska kompletterande bebyggelse ske restriktivt på friluftslivets villkor. Menar att den nu föreslagna detaljplanen inte tar hänsyn till detta. Ny bebyggelse ska uppfattas ha en lokal anknytning såväl i skala som arkitektoniskt uttryck. Anser dock att den nu föreslagna tomtskalan kraftigt ändrar områdets karaktär från huvudsakligen sommarstugeområde med stora tomter, till ett villasamhälle med små tomter liknande dem i Göteborg. Brännö har en unik karaktär jämfört med övriga bebodda öar i Göteborgs södra skärgård med anledning av sin historia som bonde- lotsö till skillnad från kringliggande öar som huvudsakligen har fått sin karaktär av fiskerinäringen. Denna unika landskapsbild och kulturhistoriska intresse i kombination med bebyggelse bör värnas vilket också framgår av ÖP. Anser inte att den föreslagna detaljplanen värnar dessa värden med dessa små tomter. Förtätning kan ske på ön, dock inte för tätt och med tomtstorlekar under 1000kvm, för att inte ändra karaktären.

Kan inte se att det nu aktuella området ingår i den fördjupade översiktsplanens föreslagna områden för förtätning och anser inte att området är lämpligt för ytterligare exploatering. Bebyggelsestrukturen är idag gles och bör behållas. Området är idag planlagt som naturmark vilket bör behållas.

Bebyggelse på denna fastighet skulle kraftigt inverka på vår angränsande fastighet 3:208 såtillvida att: det innebär en kraftig insyn på tomten av fastigheten 3: 208. En ny byggnad kommer att innebära att man tittar rakt ned i vår trädgård.

Har haft problem med dagvatten efter det att vägen Åreskiftet anlades. Flertalet översvämningar har skett över vägen in på tomten vilket medfört omfattande översvämning i

källaren. Den naturliga markinfiltrationen kommer att minska om man tillåter byggnation på denna angränsande fastighet vilket ökar risken för översvämning på fastigheten 3:208. Skulle Stadsbyggnadskontoret trots synpunkterna bevilja ändring av detaljplanen och möjliggöra för byggnation på den nordvästra tomten på fastigheten 5:73 (C2) är det viktigt att säkerställa att inte den befintliga fastigheten 3:208 ytterligare påverkas negativt. Diket längs med Skogsgapet och Lönnskärddamm behöver ses över och förstärkas med en regnvattenpump vid lågpunkten på Lönnskärddamm så att vattnet pumpas under Lönnskärddamm för vidare transport ut i havet. Den bör monteras i en grävd infiltrationsbrunn.

Bebyggelse på den nordvästra delen av fastigheten 5:73 inte är lämplig.

Kommentar:

Bebyggelsen i området utgörs av låga enbostadshus som ligger på varierade höjder i skogs- och hållmarkslandskapet. Den insyn som ges mellan trädgårdarna får därigenom anses ligga inom ramen för vad som accepteras inom ett småhusområde i kuperad terräng. De två fastigheterna avskiljs av Skogsgapet.

Dagvatten får inte avledas till någon annans fastighet. Vid extrema regn klarar dock inte mark och system av att ta emot regnvattnet, regnvattnet rinner då på ytan mot havet och det är viktigt att byggnader höjdsätts så naturliga rinnvägar bibehålls.

Dagvattenutredningen ger rekommendationer om att en förstärkning och upprustning av trummor ned mot Lönnskärddamm kan vara behövlig för att säkra avrinningen. Därtill föreslås ett nytt dike föreslås utefter C2 som kopplas till befintliga diken som löper vidare ned mot Lönnskärddamm. Ett befintligt dike löper över fastigheten 3:208.

Brännö Vägförening har dräneringsplaner för Lönnskärddamm och skogsgapet vilket kan förbättra situationen. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att det finns flera sätt att för hur dagvattennätet kan avledas och förstärkas utanför planområdet. Den slutgiltiga lösningen bör studeras närmare vid förprojektering och i samråd med Brännö vägförening.

I övrigt svar se samlats svar till Allmänheten nedan.

18. Fastighetsägare, Brännö 5:190, fullmakt för Brännö 5:189

Av många skäl borde vägen inom södra planområdet vara genomgående. Därmed skulle gångvägen i nordvästra delen av planområdet kunna utgå och avfallshantering och snöröjning underlättas. Även ledningar för dag- och spillvatten underlättas med en sådan gatulösning och u-områden undviks. Fastigheten längst i väster borde inte behöva delta i gatukostnaden för södra planområdet då den redan har anslutning till Södra Åreskiftet.

Prickad mark enligt bifogad kartbilaga bör införas, särskilt viktigt är det i södra delen då annars höjdplatån söder om planområdet förstörs. Den är ju som ni själva beskriver "ett höjdparti som enligt fördjupad översiktsplan för Brännö är ett viktigt landskapselement och bör undantagas från bebyggelse". Utan föreslagen prickmark i södra delen av planområdet kommer delvis detta höjdparti att förstöras.

Avståndet för bebyggelse mot tomtgräns önskas öka från 3 till 4 meter samt för kompletbyggnad till 2,5 meter.

Grönområdet i sydväst bör ökas till samma bredd som det nordväst-sydostliga grönområdet då det annars blir svårt att nyttja det som passage då marken är ganska brant här.

Ur landskapssynpunkt och med hänsyn till omgivande bebyggelse bör nockhöjderna begränsas till vad som framgår av bifogad kartbilaga. Fastigheten Brännö 3:175 har hamnat olycklig högt och har gissningsvis en nockhöjd på cirka +14,0 från havet från söder bryter den därmed horisontlinjen kraftigt. Brännö 5:190:s nockhöjd är ca +13,0.

Högsta totalhöjd för bebyggelsen bör begränsas till 5,0 meter och byggnadsarean till 120 kvm. Viktigast här är totalhöjden. En taklutning på max 27 grader bör också införas.

Ritningar har bifogats yttrandet

Kommentar:

Regleringen medför att en och en halv till enplanshus kan byggas i det södra området. En lägre nockhöjd bedöms inte vara lämplig med hänsyn till större behov av åverkan på berget. De fastigheter som inte förväntas få användning för den nya gatan i söder bör inte behöva bekosta denna. Den slutgiltiga omfattningen av gemensamhetsanläggningen för vägen bestäms i en lantmäteriförrättning.

Höjdpartier i norr och söder sparas ut genom att möjligheten att bebygga områdena och möjligheten till sprängning och schaktning begränsas. Avståndsbestämmelser bedöms vara förenliga med bebyggelsestrukturen i området. Gräns mot naturmark justeras inte då kvartersmarkens utbredning bedöms även vara förenlig med vad som anges i FÖP Brännö.

Högsta takvinkel införs som planbestämmelse för att ge en bättre anpassning mot klipp-hällar och omgivande bebyggelse som ofta har låga takvinklar. I övrigt svar se samlats svar till Allmänheten nedan.

19. Fastighetsägare, Brännö 3:177

Vill påminna om utgångspunkter som stadsbyggnadskontoret själva fastställt i fördjupad översiktsplan för Brännö, angående placering av bebyggelse med hänsyn till landskapsbild. Hänvisar även till sitt yttrande i samband med upprättande av översiktsplanen där man motsätter sig bebyggelse då denna kommer ligga högre än annan bebyggelse i omgivningen.

Nuvarande förslag är 5 tomter med byggyta om 150 kvm och därtill komplementbyggnad om 30 kvm, därtill kan en ytterligare mindre komplementbyggnad iordningställas på tomten. Föreslagen tomtyta ligger fortfarande betydligt högre än all annan bebyggelse i omgivningen. Därtill bör man beakta att alla hus i den nära omgivningen har en byggyta som understiger, 120 kvm – dessutom i flertalet fall på relativt stora tomter, 1000 kvm eller mer. Då antalet tomter i föreliggande förslag nu är 5 till antalet kommer tomtytans relation till föreslagen byggstorlek (inklusive komplementbyggnad) skapa ett område som till sin gestaltning mer påminner om ett mindre villaområde eller ”kedjehusområde”. Föreslagna tomter är lite drygt 700 kvm. Att förslaget kommer påminna om ett mindre villaområde förstärks ytterligare av att föreslagen bebyggelse är enplanshus –150 kvm på ett plan. För att behålla området likvärdigt med befintlig omgivning och bebyggelsekaraktär bör antalet tomter vara i enlighet med ursprungligt förslag, dvs 3 - 4 tomter, samt med en byggyta om max 120 kvm på ett plan.

Förstår inte varför kommunen bara ska gå tomtägarna till mötes. Kommunen bör väga av mot andra värden och intressenter, och på så sätt agera opartiskt – allt i enlighet med Kommunallagen. Uppfattar inte att detta har skett i föreliggande förslag. Det kommer helt att bryta mot befintligt områdes (utspridda) karaktär.

Är inte övertygade om taknockshöjden fastställts på ett definitivt sätt. Vagt definierad taknockshöjd gav upphov till flera invändningar på samrådsmötet.

Motsätter sig befintligt vägförslag. Föreslagen ny vägdragning runt hela Södra Åreskiftet innebär onödigt trafik från flera nya hushåll. Uppskattar att man fredat och ej planlagt områdets högsta punkt (friytor), men motsätter oss föreslagen gångväg. Den medför omotiverad åverkan på naturen genom att som företrädare för Stadsbyggnadskontoret sa på samrådet att man ska/kan anlägga en trappa upp från vägen/Södra Åreskiftet, och dra en gångväg över högsta punkten i området –det område som fredats i föreliggande förslag. Gångvägen bör strykas ur förslaget då den utgör ett stort ingrepp i naturen.

Framför andra alternativ för vägdragning.

Bedömer att den av stadsbyggnadskontoret föreslagna planen innebär påtaglig skada på området.

Kommentar:

Se gemensamt svar till allmänheten nedan.

20. Fastighetsägare, Brännö 3:34

Under dagvatten på sida 12 står att: "Två områden reserveras för gemensamhetsanläggning, inom dessa kan dagvattenledningar komma att förläggas." Gångväg och dagvattenledning borde få plats på 4 m tillsammans. Det är ju inte säkert att det blir en dagvattenledning över 3:34 alls. Då får gångvägen plats på en 2m bred remsa (0,25+1,4+0,25), som vi tidigare pratat om.

Vägdike: Kan bekosta utbyggnaden ett vägdike för dagvatten från 3:34 ner till Vattnet. Om de övriga fastigheterna också vill leda dagvatten denna väg bör de naturligtvis bidra till kostnaden för vägdiket. Men det har vi inte kommit överens om. Vägföreningen tar väl sedan över skötseln av vägdiket?

Vatten och avlopp sida 13: "3:34 ansluter till VA-ledning i vägen i väster." Var ansluter övriga fastigheter? I öster? Vi har inte pratat om att dra detta över 3:34.

El och tele sida 13: "3:34 ansluter till ledningar i vägen i väster." Var ansluter övriga fastigheter? I öster? Vi har inte pratat om att dra detta över 3:34. Fiber?

Lokalgata och gångväg sida 14: Det står: Gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgata och gångväg. Utrymme och andelstal bestäms vid lantmåteriförrättning. Kostnad för utbyggnad av gångväg delas mellan 3:34, 3:63 och 5:73.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören sida 19: Det står: "3:34 får utöver tidigare nämnda kostnader också kostnad för utbyggnad av gångväg samt skötsel av naturmark. På sida 15 står: "Gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel av allmän plats natur" Synpunkt: Jag kan ta på mig kostnaden för gångvägen över 3:34 men då vill jag inte ha några ytterligare kostnader för lokalgata och gångväg. Vad innebär skötsel av naturmark för 3:34?

Kommentar:

Ledningstråket för dagvatten är 4 meter i bredd för att säkra genomförandet och framtida behov av ledningsdragningar.

Då de övriga fastigheterna behöver leda sitt dagvatten via diket ska dessa bidra till kostnaden. Väg diket kommer ingå i en gemensamhetsanläggning.

Föreslagen anslutningspunkt ligger vid vägen i väster för samtliga fastigheter. Slutgiltig anslutningspunkt för VA anvisas av kretslopp och vatten.

För skötsel av naturmark ansvarar gemensamhetsanläggningen. Skötseln av friväxande naturmark som inte är anlagda behöver inte skötas mer än genom viss städning. Skötselns omfattning utgår från ortens sed.

Fastigheten 3:34 bedöms inte behöva ingå i gemensamhetsanläggning för lokalvägen inom planområdet, om fastigheten inte nås via denna väg. Den slutgiltiga omfattningen av gemensamhetsanläggningen avgörs i en lantmäteriförrättning.

El och tele finns framdraget och kan anslutas i omgivande gator. Olika möjligheter finns. För slutgiltig anvisning om anslutningspunkt bör kontakt tas med ledningsägaren.

Frågor avseende genomförande förtydligas i planbeskrivningen.

21. Fastighetsägare, Brännö 3:185

Ifrågasätter rimligheten i följande avvikelser från Fördjupad översiktsplan för Brännö:

- Antal fastigheter föreslås bli 5 istället för 3
- Husens storlek föreslås bli 150 kvm istället för 120 kvm
- Avstånd till fastighetsgräns föreslås bli 3 istället för 4,5 meter.

Förstår inte vitsen med anslutningsväg längs Södra Åreskiftet, när det går att dra betydligt kortare och enklare efter befintlig gångväg direkt från skogsgapet. Föreslagen sträckning för dagvattenavrinning verkar åt fel håll. Endast cirka 10% av områdets avrinning sker naturligt åt det hållet!

Kommentar:

Olika alternativ för dagvattenavrinning har vägts mot varandra och finns beskrivna i tillhörande dagvattenutredning. För övriga synpunkter se samlat svar till allmänheten nedan.

22. Fastighetsägare, Brännö 3:192, 3:218, 3:229 och 5:231

Hänvisar till rubriken Förutsättningar och förändringar I FÖP Brännö om att en relativt gles struktur med husen placerade i dalgångarna och på sluttningarna med undvikande av bebyggelse på de högsta partierna ska uppnås. Förslaget som redovisas tar ingen hänsyn till att området är starkt kuperat och har utblickar mot havet i två olika riktningar - unikt läge.

Anser att förslaget inte tar hänsyn till områdets kvaliteer.

Anser att förslaget strider mot gällande FÖP Brännös intentioner som har 4 tomter på aktuellt område.

Ifrågasätter aktuell förtätning. Huvudbyggnad 150m², komplementbyggnad 30m² För att kunna skapa 5 tomter med så stor bygggrätt, föreslås huvudbyggnad 3 meter från och komplementbyggnad 1,5 meter från tomtgräns.

Tillåten bygghöjd är angiven med högstanockhöjd över angivet nollplan. Ingen uppgift om antalet våningar är angiven och takvinkeln är relativt flack. När man studerar markhöjderna på plankartan med beaktande av dessa planbestämmelser verkar det möjligt att bygga väldigt högt och i flera plan! Berörda fastighetsägare minns att det vid bygglov krävdes att höjden var anpassad till landskapsbilden. Inga högt uppstickande siluetter. Ser inte att detta beaktats i föreslagen detaljplan.

Vägdragning

Motsätter sig planerad vägdragning och ökad trafik på Södra Åreskiftet. Omväg och jobbigt för de nya fastighetsägarna. Ökad trafik framför befintliga fastigheter.

Med en enklare och mer självklar vägdragning kan man undvika detta. Kortare och smidigare väg till det nya området kan erhållas på två sätt. Den befintliga vägen nordost om området förlängs mot Skogsgapet och ansluts naturligt till den planerade vägen i områdets nordöstra hörn./Vägen inom planområdet ansluts till Södra Åreskiftet i nordvästra hörnet i stället för föreslagen anslutning i nordost

Eventuell sprängning och utfyllnad för den vägsträckningen inom området samordnas lämpligen med nödvändiga ledningsdragningar. I båda fallen når man det aktuella planområdet på ett naturligare sätt och behöver inte åka en lång omväg med stora nivåskillnader. Ökning av trafik nedför den "farliga backen" undviks.

Dagvatten

Avrinningsområden redovisade av Tyréns bil.1 visar att huvuddelen av området har utflöde mot nord-nordväst och en mindre del av planområdet har avrinning mot havet i öster. Endast ett litet hörn av aktuellt område har avrinning i riktning mot havet i söder, sydost. Föreslagen dagvattenavrinning föreslås trots detta ske med 2 pumpstationer, tryckledningar samt ett dike längs vägen ned mot havet i söder. Den västra pumpstationen ska trycka upp allt dagvatten från hela området till högsta punkten på Södra Åreskiftet och ska sedan ledas ut i havet. Vad händer med vägen vid ett skyfall, som inträffar då och då, när mängden vatten som avleds ökar? Fastighet 3:185 har ordnat sin avrinning med en ledning i vägens östra linje avslutad med en vägtrumma ner till havet. Tidigare rann vattnet helt naturligt i den riktningen men eftersom vägen påverkades vid skyfall vidtog vi dessa åtgärder.

Byggtrafik

Vägen har anlagts och underhållits av oss fastighetsägare under många decennier. Därför har vi i dag genom återkommande investeringar en väl fungerande väg. Byggande medför tunga transporter som ger skador. Därutöver skall enl. förslag till detaljplan grävas för ett dike (alt. för rörledning). Allt detta kommer att kräva att vägen återställs. Vem tar kostnader för den åverkan på vägen som blir konsekvens av detaljplanen? Det är absolut nödvändigt att vägen alltid är fullt framkomlig!

Servitut

Ledningar till Brännö 3:185 går över angränsande tomt i nordväst. Detta har skriftligen meddelats stadsbyggnadskontoret inför upprättandet av detaljplanen. Detta till trots finns i föreslagen detaljplan inget servitut redovisat.

Kommentar:

För kommentarer avseende vägdragning och exploateringstal med mera, Se samlat svar till allmänheten nedan.

Dagvatten

Olika förslag på dagvattenhantering presenteras i dagvattenutredningen. Vid skyfall klarar inte befintliga system att omhänderta dagvattnet regnvatten kommer då att rinna naturligt utmed berg och vägar mot havet. Planerad bebyggelse bedöms inte påverka detta förhållande.

Påverkan under byggskedet

Exploatören ansvarar för att återställa eventuella skador som orsakas samt framkomlighet under byggtiden.

Ledningar

Ledningar som går över Brännö 3:34 är anslutningsledningar för angränsande fastighet. Ledningarna tillhör kretslopp och vatten och ska ges skydd i detaljplanen. Det finns en ledningsrätt där huvudledningarna för VA tidigare låg, dessa flyttades emellertid 2010. Ledningsrätten ska därför omprövas.

23. Fastighetsägare, Brännö 1:154

Anser att maximalnockhöjd bör vara 4 meter vilket stämmer med befintlig detaljplan. Framför att några av byggnaderna kommer att vara högt belägna och att en avvikelse i höjd otvivelaktigt kommer att påverka landskapet och kulturmiljön på ett negativt sätt. Anser att byggnaderna inte ska ligga tätare än vad som anges i byggnadsplanen för området för att minimera de negativa konsekvenserna för natur- och rekreationsvärden.

Kommentar:

Se samlats svar till allmänheten nedan.

24. Fastighetsägare, Brännö 1:161

Anser att förslaget med huvudbyggnad på 150 kvm plus komplementbyggnad på 30 kvm, på tomter till 700 kvm, avviker från befintlig bebyggelse i området, som idag utgörs av mindre hus på större tomter. Anser att detta påverkar områdets karaktär och befintlig miljö negativt. På det planerade området skulle det bli väldigt ”mycket hus på liten yta”. Anser att antalet hus bör begränsas till 3-4, i enlighet med tidigare förslag/plan, samt att yta för huvudbyggnader bör begränsas till 120 kvm.

Anser att en annan anslutning till befintlig väg bör väljas: Är frågande till föreslagen anslutning av ny väg till befintlig väg. Det blir en stor omväg att ta sig till det nya området enligt nuvarande förslag, samtidigt som trafik på befintlig väg kommer att kraftigt öka dels under byggnationstid, men även senare för resor till och från de nya fastigheterna. Alternativ anslutning eller placering av ny väg bör utredas.

Kommentar:

Se samlats svar till allmänheten nedan.

25. Fastighetsägare, Brännö 1:205

År 2006 antogs en fördjupad översiktsplan för Brännö som togs fram enligt rådande regelverk och demokratiska principer. I planen anges i den södra delen plats för tre till fyra hus. Infarten tycks för de flesta vara given, nämligen i en intilliggande skrev för att komma undan onödiga och okända sprängningsarbeten. När processen är klar och fastställd vänjer sig successivt de omkringboende vid vad som komma ska. I början av november 2017 blir alla dessa berörda närboende informerade om att en detaljplan är på gång och vid första anblicken kan alla konstatera att detaljplaneförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen och samtliga berörda blir förstås upprörda. Den föreslagna vägen blir lång, krånglig och fördröjande, fem hus á 150 kvm med ytterligare ett hus på 30 kvm på små tomter ger intrycket av ett kedjehusområde på en bergskant på Brännö. Lagg därtill ev tillkommande friggebodar och attefallshus. Samtliga befintliga hus i närområdet är små hus på ca 100 kvm med betydligt större tomter. Hur kan detta vara möjligt? På samrådsmötet 21 november blir svaret på frågan att ”markägarna inte kommer överens”. Följdfrågan blir då vilket uppdrag kommunens tjänstemän har? Hur kan man, efter att ha hört en part, göra så stora avvikelser från den fördjupade översiktsplanen? Intrycket blir att kommunens obegripligt för en lekman att förstå hur en planerare kan tänka så. Är det husen som ska anpassas efter naturen eller naturen efter husen? En stor fråga som alla borde ta ansvar för. Att överlämna denna övergripande aspekt till en enskild bygglovhandläggare att hantera utan ”verktyg”, gentemot en stark byggherre är en ansvarslös strategi. Besluten kan lätt bli subjektiva och mindre högljudda byggherrar ser sig som orättvist behandlade.

Kommentar:

Se samlats svar till allmänheten nedan.

26. Fastighetsägare, Brännö 1:205

Anser att planen måste kompletteras med ett kvalitets- o/e gestaltungsprogram som anger en inriktning för tillkommande bebyggelse speciellt för den södra delen av planområdet som är det från landskapsbild och naturvärden mest känsliga. Anser att planen tar inte någon utgångspunkt i Föp Brännö vad gäller ny bebyggelse och anpassning till platsen och att den skall ansluta till det övriga bebyggelsemönstret och att bebyggelsen inte får bli för dominerande i landskapet. Anser att byggnadsarea för huvudbyggnad bör vara 120 m². Denna max bya är lämplig utifrån en ambition att inordna ny bebyggelse i en karaktär. Anser att planen inte tar utgångspunkt i Rapport Brännö och de kvalitéer som beskrivs i rapporten. Anser att tre fastigheter bör tillåtas inom det södra planområdet det mest lämpliga utifrån platsens karaktär och dess naturvärden. Planen beskriver en omvandling från ett naturområde till ett bostadsområde. Vänder sig emot denna okända och omotiverade omvandling. Efterfrågar en analys av hur föreslagen exploatering inordnar sig till området och helheten. För undvikande av omfattande sprängningsarbeten måste planen innehålla bestämmelser för begränsning av sprängningsarbeten och bestämmelse som inte medger anordnade av källare. Konsekvenser för föreslagen nockhöjd bör redovisas. Anser att det är olämpligt att de nya fastigheterna ska nås från öster och Södra Årsskiftet. Angöring är lämplig endast för en tillkommande fastighet i öster. Anser att den naturliga angöringen för de övriga fastigheterna är från väster i befintlig ravin. Planens intention om enbostadshus bör följas upp med planbestämmelse.

Bilaga: Synpunkter utvecklade

Kommentar:

Planens intention om enbostadshus följs upp genom bestämmelser om avstånd till fastighetsgräns och begräsning i byggnadsarea och nockhöjd. Inga ytterligare bestämmelser införs avseende exempelvis antal lägenheter då det i första hand är bebyggelsestrukturen och karaktären av enbostadshus som ska uppnås. Det är bygglovsfritt att inreda ytterligare en bostad i ett en- eller tvåbostadshus.

I övrigt se samlat svar till allmänheten nedan.

27. Fastighetsägare, Brännö 1:155, Åreskiftet 46

Med föreslagen minsta storlek på fastigheterna, 700kvm, i kombination med antalet hus, speciellt i den södra delen där fem hus föreslås på relativt liten yta, kommer denna del upplevas som relativt tätbebyggt. Denna form av "bostadsområde" skiljer mot karaktären på övriga delar av området som domineras av enskilda, separerade enbostadshus. Känslan av förtätning förstärks också av det faktum att man föreslår utöka den hitillsvarande kraven på maximal byggyta på 120kvm för huvudbyggnad till 150kvm. Det sistnämnda känns extra märkligt för undertecknade eftersom vi själva under flera år ansökte om just en utökning till 150kvm för att kunna bygga ut vår egen fastighet, men nekades med hänvisning till gällande detaljplan. Till slut fick vi för mindre än två år sedan rådet att istället göra en så kallad Attefallsutbyggnad på 15kvm eftersom "en eventuell ändring av detaljplanen ligger många år framåt i tiden". En förändring som för ett hus ansågs omöjlig på grund av områdets karaktär föreslås nu alltså, mindre än två år senare, vara självklar för sju andra hus i samma område.

Kommentar:

Se samlats svar till allmänheten nedan.

28. Fastighetsägare, Brännö 1:145

Dagvattenutredning bilaga 1 område c gult på kartan: Rörande korsande dike över min tomt, samt tomter norr och söder om. fig.19 Som det är nu vid kraftigt regn med översvämning som följd. Min granne norr får även besvär därav. Således: Ytterligare vattenflöden är ej tänkbara.

Foton har bilagats yttrandet.

Kommentar:

Flera alternativ för avledning av dagvatten har studerats och presenteras i dagvattenutredningen. En lösning med korsande dike över Brännö 1:145 har studerats men förkastats.

29. Fastighetsägare, Brännö 1:72 och 1:160

finner det som ägare till fastighet Brännö 1:72 och 1:160 märkligt att under den tid som projektet pågått inte blivit kontaktad. Den lokala väg som nu föreslås ansluter till den del av Södra Åreskiftet som inte är ansluten till Brännö Vägförening. Yrkar att alla planer på att ansluta till denna delen av Södra Åreskiftet stoppas, och att man ser över en annan dragning av den lokala vägen t.ex ifrån väster, vilket skulle betyda mindre påfrestning på hela Södra Åreskiftet och mindre störningar för nuvarande fastighetsägare längs hela sträckan. Alla praktiska och ekonomiska detaljer måste även fastställas innan någon anslutning kan bli aktuell. De fastighetsägare som idag använder vägen måste bli

tillfrågade. Anser vidare att alla kostnader, exempelvis förrättningskostnader, kostnader föranledda av ev bildande av gemensamhetsanläggningar, som hänger ihop med genomförande av detaljplanen här ska belasta de som har nytta av planen dvs exploatörerna.

Enligt FÖP Brännö anges att 3-4 fastigheter är lämpligt på det nu berörda området. Märkligt att det nu planeras 5 nya fastigheter med en yta på 700kvm. Väg kan väl byggas västerut om man nu håller sig till den Fördjupade Översiktsplanen på 3-4 fastigheter, och en byggyta på 120 kvm som på Brännö för övrigt, samt inte minskar ner avståndet till tomtgräns som nu planeras. Den fastighet som bildas närmast Södra Åreskiftet kan då lätt ansluta till nu befintlig väg och övriga till ny väg västerut. Yrkar på lämpligheten med 3 nya fastigheter.

Motsätter sig det planerade diket över 1:72 ner till havet enligt bilaga 5. Detta skulle försvåra vägen till fastighetsägarens brygga samt utnyttjande av denna.

Vill ha bekräftat byggnadshöjden på fastigheterna och att dessa inte skymmer över solen över horisonten.

Kommentar:

Samrådet är det första tillfället under planprocessen då ett planförslag tillhandahålls och allmänheten bjuds in att lämna synpunkter och syftar till att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Aktuell vägsträcka utanför planområdet inom Brännö 1:72 är planlagd för allmän väg med enskilt huvudmannaskap, ingen gemensamhetsanläggning har dock ännu inrättats. Kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggning blir aktualiserade i lantmäteriför rättning. Det finns då möjlighet att komma överens om kostnadsfördelningen.

Ett alternativ med nytt dike över 1:72 finns beskrivet i dagvattenutredningen. Förslaget har dock förkastats och är anges inte som det primära alternativet.

Närmsta planerat bostadshus ligger cirka 25 meter väster om berörd fastighetsägare och tillåten nockhöjd på planerad fastighet är +14,5, vilket medför att envåningshus kan byggas. Strax nordväst om planerad fastighet finns berg som uppgår till ca +12/+13. Stadsbyggnadskontoret anser att tillkommande bebyggelse genom sin placering och höjd inordnar sig i den befintliga bebyggelsestrukturen och att eventuell skuggningspåverkan till följd av planerad bebyggelse får anses utgöra liten påverkan.

I övrigt, se samlats svar till allmänheten nedan.

30. Fastighetsägare, Brännö 2:139, Sundtången 21

Dagvatten

Protesterar mot eventuella planer på att öka utsläppen genom våra tomter via Lönnskärsbäck. Redan idag förorsakar dagvatten från kringliggande fastigheter skada på fastigheten. Tomten ligger lågt i förhållande till de senaste årens utfyllnad av våtmarker/nybyggnationer vilket gör att marken runt bäcken på tomterna ofta ligger under vatten.

Ifrågasätter varför man tillåter att trafiken till och från de fem södra tomterna går via Södra Åreskiftet trots ett massivt motstånd och trots att en del av vägen är privat. Ert förslag innebär en lång omväg på dåliga vägar. Anser att det enda vettiga alternativet är att dra en väg från de fem södra tomterna ner till Skogsgapet. Anser att en byggnation

av de fem södra husen kommer att föra med sig ansemliga mängder trafik och tung trafik under lång tid på Södra Åreskiftet.

Ifrågasätter att man tillåter sprängning för källarvåning under husen.

När man diskuterade planer på att bygga på de nu aktuella områdena år 2006 så talades det om tre-fyra hus totalt. År 2010 bestämde ni att nya hus inte fick vara större än 120 kvadratmeter och att det skulle vara fyra meter mellan hus och tomtgräns. Och att man skulle undvika att bygga på högt belägen mark samt att bebyggelsens utformning ska anpassas till omgivande kulturmiljö. Ifrågasätter vems intressen företräder som stadsbyggnadskontoret företräder. Ifrågasätter vilken instans som bestämt att man utan tillfälle till diskussion kan bygga på höga berg, att man får bygga hus på 150 kvadratmeter och lägga byggnader 1,5 meter fräntomtgränsen och när nya bestämmelser infördes.

Kommentar:

De norra fastigheterna kommer att avledas mot ett dike som leder mot Lönnskärddamm. Detta är den naturliga avrinningen för området. Avvattningsstråket utefter Skogsgapet och Lönnskärddamm har en viktig avvattningsfunktion för södra Brännö. Ett stort avrinningsområde som till största delen ligger utanför planområdet avvattnas via dammen. I dagvattenutredningen konstateras därför att det är av stor vikt att befintliga system be- hålls och rustas upp.

För de fastigheter i söder där dagvatten idag avrinner mot Lönnskärddamm är det primära alternativet att dagvatten ska pumpas mot havet i söder, det innebär att förslaget ger minskade vattenmängder i Lönnskärddamm.

Byggnadarea under mark regleras normalt inte om det inte föreligger en särskild risk. I första hand är det byggnadsyta och nockhöjd som bedöms påverka landskapsbild och angränsande fastighetsägare. Beskrivningar av påverkan på landskapsbild ses över och utformningsbestämmelser införs.

Under planarbetet görs en avvägning mellan enskilda intressen och allmänna intressen. Stadsbyggnadskontorets målsättningar med verksamheten är politiskt beslutade och framgår bland annat av beslutade översiktsplaner, verksamhetsplaner samt av stadens budget. Ett planförslag som arbetas av stadens olika förvaltningar tillsammans med exploatörer. Byggnadsnämnden tar beslut om samråd och granskning av planförslaget. Samrådet är det första tillfället då allmänheten kan lämna synpunkter på planförslaget.

I övrigt, se samlats svar till allmänheten nedan.

Samlat svar till Allmänheten

FÖP Brännö med mera

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är förenligt med FÖP Brännö då området finns utpekad som möjligt förtätningsområde för bostäder. FÖP:en ger rekommendationer som kan ligga till grund för kommande detaljplanearbete, de antal bostäder som anges i översiktsplanen ska dock ses som en uppskattning. När en ny detaljplan upprättas prövas förhållanden på nytt genom processen. Den slutgiltiga utformningen samt antal bostäder, volymer, placering med mera utreds under planarbetet och fastställs först när detaljplanen vinner laga kraft. Den lagakraftvunna detaljplanen ersätter befintlig detaljplan för det aktuella området och blir bindande vid bygglov.

Beskrivningen av förhållandet till FÖP Brännö samt påverkan på landskapsbild och kulturmiljö förtydligas i planbeskrivningen.

Nockhöjd, höjdläge med mera

Bebyggelsen bedöms inte hamna på en sådan nivå att de påtagligt avviker från befintlig bebyggelsestruktur. Ställningstagande avseende påverkan på landskapsbilden har i första hand 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. Planens bestämmelser är anpassade för enfamiljshus som kan placeras in i landskapet utan större ingrepp i marken och ligga fritt i naturen. Höjdskillnader kan upptas med suterräng eller sockel. Viss möjlighet att spränga i berg behöver finnas för att säkra genomförandet av detaljplanen.

För att ge en god övergång till höjdpartiet i söder, begränsas möjligheten till markbearbetning och byggande närmast kullen.

För att förtydliga husens placering i landskapet införs ytterligare illustrationer i planbeskrivningen.

Exploateringstal

Flera fastighetsägare har påtalat att antalet föreslagna fastigheter (dvs tomtstorlek) tillsammans med den byggnadsarea som föreslås ger en alltför tät bebyggelsestruktur. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsarea minskas till 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad, vilket understiger FÖP:ens rekommendationer. Förslaget justeras inte avseende minsta tomtstorlek om 700 kvm, vilket ger bibehållet antal fastigheter. Föreslagna fastighetsstorlekar ligger i linje med vad som rekommenderas i översiktsplanen.

Avstånd till tomtgräns avgörs inom i varje enskild detaljplan. Befintlig bebyggelse i närområdet ligger på varierande avstånd från tomtgräns. Avståndet bedöms inte påverka angränsande fastigheter eller avvika från befintlig struktur.

Föreslagen vägdragning

Trafiken på Brännö är mycket begränsad eftersom ön är bilfri, tillkommande trafik i form av cyklar, gångtrafik, transporter bedöms inte innebära betydande störningar. Byggherren ansvarar för att begränsa eventuella trafikstörningar som kan uppkomma under byggtiden. Alternativ vägsträckning från norr har utretts under planarbete, men har inte ansetts vara möjlig med hänsyn till nivåskillnader. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslag om att vägen förläggs i ravinen, förslaget revideras.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Justeringar av planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med information ställningstaganden kring kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljö på Brännö.
- Höjdsättning av gator och fastigheter beskrivs.
- Särskilda skäl för upphävande av strandskydd förtydligas.
- Bergtekniskt utlåtande uppdateras avseende risk för omgivningspåverkan.
- Genomförd naturinventering förtydligas.
- Beskrivningar om landskapsbild och kulturmiljö förtydligas i bilder och text.
- Beskrivning om förslagen dagvattenhantering kompletteras i planbeskrivningen.

Justeringar av plankarta:

- Bestämmelser för att begränsa schaktning och sprängning införs.
- Byggrätten begränsas till 120 kvm för huvudbyggnad och 30 för komplementbyggnad.
- Förslaget revideras med genomgående väg.
- Utformningsbestämmelser avseende bland annat avseende fasadkulör införs på plankartan.
- U-område för allmänna ledningar.

Mari Tastare
Planchef

Helena Bråtegren
Planarkitekt

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavdelning
Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Västra
Göteborg
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Försvarmakten Högkvarteret, HKV
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt Ellevio
Naturskyddsföreningen i Göteborg

Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-224 47 84
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2017-12-14

Diarienummer
402-36938-2017

Sida
1(3)

Göteborgs Stad
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för enbostadshus vid Åreskiftet inom stadsdelen Brännö, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-10-24 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser i nuläget att planen behöver justeras med avseende på strandskyddsfrågan. Planen behöver även förtydligas med avseende på riksintresse enligt 4 kap miljöbalken då det saknas en naturvärdesinventering. Vidare anser Länsstyrelsen att dagvattenfrågan behöver förtydligas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd samt riksintresse enligt 4 kap miljöbalken måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Strandskydd

Befintlig plan är en byggnadsplan från 1952 vilket innebär att området var planlagt innan strandskyddsbestämmelserna tillkom. Strandskydd inträder till 100 meter när en plan som fanns före strandskyddsbestämmelserna ersätts med en ny plan. Inom föreslagen plan inträder strandskydd på några mycket små ytor som markerats med a2 på plankartan. Inom dessa ytor anger kommunen som särskilt skäl för upphävande av strandskydd att området är bakom befintlig bebyggelse.

Endast omständigheterna i punkterna 1-6 i 7 kap 18 c § MB får beaktas som särskilda skäl för strandskyddsdispens. Punkt 2 innebär att området som dispensen avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Länsstyrelsen vill upplysa om att enbart det faktum att området ligger bakom befintlig bebyggelse inte automatiskt innebär att punkten 2 i ovan nämnda bestämmelse är uppfylld. Utifrån beskrivningen av förhållandena på platsen kan Länsstyrelsen inte se att skäl för upphävande av strandskydd föreligger, då det inte är tydligt att området är väl avskilt från området närmast strandområdet.

Om inte de strandskyddade områdena utgår ur planförslaget behöver en mer tydlig beskrivning för skälen för upphävande ingå i planbeskrivningen.

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB)

Planområdet ligger inom riksintresse enligt 4 kap 4 § (Högexploaterad kust) MB. De områden som anges i 4 kap (2-8 §§) MB är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna i första stycket 2 och i 2-6 §§ utgör dock inte hinder för utvecklingen av bland annat befintliga tätorter. Viktigt att beakta när det gäller riksintresse enl 4 kap MB är även den landskapsbildspåverkan som en exploatering kan medföra. När det gäller landskapsbildspåverkan och skalan av den tillkommande bebyggelsen bedömer Länsstyrelsen att förslaget är godtagbart. Dock saknas en naturvärdesinventering och därför går det inte att bedöma om några höga naturvärden påverkas av utbyggnadsförslaget. En översiktlig naturinventering behöver därför göras.

Råd enligt PBL och MB

Buller

Detaljplaneområdet kommer att påverkas av buller från skjutningar vid Göteborgs skärgårdsskjutfälts övningsområde. Gällande riktvärden (NFS 2005:15) kommer, under förutsättning att Försvarmaktens ansökan beviljas, att överskridas med 0-2,5 dBA 20 vardagar dagtid, 6 vardagar kvällstid samt 3 helgdagar dagtid per år. Dessutom kommer riktvärdena att överskridas med 5-7,5 dBA under en helgdagskväll per år.

Detaljplaneområdet kommer också att påverkas av andra skjutningar, men i dessa fall kommer riktvärden för skjutbuller inte att överskridas vid bostäderna.

Länsstyrelsen delar Stadsbyggnadskontorets bedömning att eftersom verksamheten är begränsad i antalet dagar, störningen till allra största delen sker dagtid, samt att överskridandet är relativt ringa kan detaljpanelägningen accepteras ur bullersynpunkt.

Dagvatten

Eftersom det inte fanns något förslag på höjdsättning av gator och byggnader i det södra planområdet när dagvattenutredningen gjordes är de föreslagna daglösningarna för det södra planområdet osäkra. I det kommande planarbetet bör höjdsättning ingå i det förslag till dagvattenhantering som presenteras i planbeskrivningen.

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger även inom område av riksintresse för kulturmiljö. Inom planområdet finns inga särskilda utpekade kulturmiljövärden. Viktigt är dock att den tillkomna bebyggelsen inordnar sig i det omgivande landskapet. Plankartan anger minsta takvinkel samtnockhöjd. Bestämmelser för byggnadernas fasad- och takmaterial anges ej och ej heller kulör. Byggnadernas utformning är en avgörande fråga för hur byggnaderna förhåller sig till det omgivande landskapet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har arkitekt Nirmala Blom Adapa beslutat och planhandläggare Paula Franco de Castro föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, samhälls-, miljöskydds- samt vattenavdelningen / Tvärgrupp Göteborg medverkat.

Nirmala Blom Adapa

Paula Franco de Castro

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Försvarmakten, daterat 2017-11-08

Kopia till:

Försvarmakten, HKV PROD INFRA

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen