

Detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso

Standardförfarande



**Samrådshandling
Juni 2018**

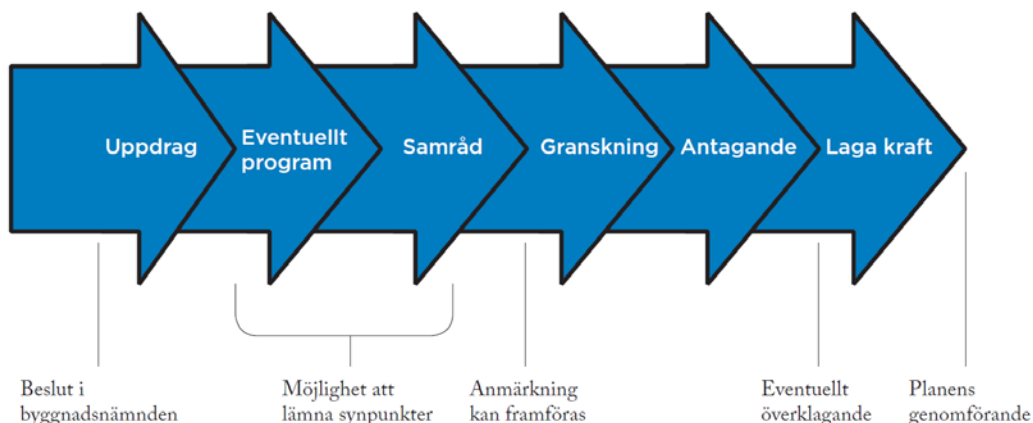


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2013-04-30

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.

Information om planförslaget lämnas av:

Maria Gränsbo, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 47

Hamid Akhlaghi Boozani, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 78

Lena Melvinsdotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Roland Ahlgren, Trafikkontoret, tfn 0709-11 76 16

Samrådstermin: 4 juli – 30 augusti 2018



Göteborgs
Stad

Planhandling

Samråd

Datum: 2018-06-21, rev åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-5491

Diarienummer SBK: 0690/13

Handläggare SBK

Miriam Wal

Tel: 031-365 00 00

Fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0597/14

Handläggare FK

Lena Melvinsdotter

Tel: 031-368 10 92

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Handel 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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utrredningar:

- Dagvattenutredning

Innehåll

DETALJPLAN FÖR HANDEL PÅ BRÄNNÖ INOM STADSDELEN STYRSÖ.....	1
<i>Standardförfarande</i>	<i>1</i>
SAMRÅD.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso i Göteborg.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>8</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>9</i>
<i>Teknik.....</i>	<i>9</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>9</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>11</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Friytor</i>	<i>12</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>12</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>12</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>13</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>14</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>16</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>16</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>14</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	16
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>16</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>17</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>17</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>18</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	18

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bemöta Brännöbornas behov av ökad tillgång till service och handel genom att möjliggöra en ny och större livsmedelsbutik på Brännö, några mindre verksamhetslokaler samt att tillskapa lägenheter, som utgör ett bra komplement till övrig enbostadsbebyggelse.

Planens syfte och förutsättningar



Vy mot norr längs med Rödstensvägen.



Vy mot syd längs med Rödstensvägen.

Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär en ny och större livsmedelsbutik samt två byggnader med verksamheter i bottenvåningen och bostäder ovanpå. Byggnaderna föreslås vara tre våningar höga. Antalet lägenheter beräknas till cirka 18st med en blandning av 1:or, 2:or, 3:or och 4:or. Även ovanpå en del av livsmedelsbutiken tillåts två våningar bostäder byggas.

Mellan byggnaderna bildas en mötesplats med möjlighet till lek och rekreation. Allmänhetens tillgänglighet till planområdet säkerställs genom att planläggas som allmän plats: TORG. Gestaltning av torget är av betydelse för att åstadkomma en god utemiljö.



Illustration över förslaget

Parkering för flakmopeder och cyklar sker inom planområdet. För detaljplanen föreslås ett parkeringstal 0 för bil. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden gällande byggnadshöjd för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan omgivande bebyggelse, med en och en halv våning, med intilliggande verksamhetsområdes byggnads- och strukturenhöjder. Kontoret bedömer att tre våningsplan blir en lämplig övergång mellan befintlig industristruktur och omgivande villabebyggelse samt att det bidrar till ett attraktivt, genomförbart och levande centrumområde som väger tyngre.

Ytterligare överväganden har gjorts mellan intresset att bevara befintlig passage, över planområdet för motorfordon för intilliggande verksamheter, och intresset att skapa ett centrumområde med plats för lek och rekreation. Eftersom det finns möjlighet för intilliggande verksamheter att angöra med fordonstrafik ifrån Långejorden i syd samt för att kunna skapa ett tryggt centrumområde bedöms det vara så värdefullt att endast gång- och cykeltrafik, med undantag för flakmoped, ska tillåtas på torget.

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

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och fördjupningen för Brännö.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bemöta Brännöbornas behov av ökad tillgång till service och handel genom att möjliggöra en ny och större livsmedelsbutik på Brännö, några mindre verksamhetslokaler samt att tillskapa lägenheter, som utgör ett bra komplement till övrig enbostadsbebyggelse.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på östra delen av Brännö i södra skärgården, cirka 13 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Översiktskarta samt grundkarta för området med plangränsen markerad

Västra delen av planområdet angränsar till Rödstensvägen som utgör del av det huvudstråk som sammanbinder öns två färjelägen. Öster om planområdet ligger Brännö varv.

Området omfattar fyra fastigheter; Brännö 3:198, 3:197, 3:196 och Brännö 12:8, med sammanlagt cirka 0,35 hektar. Fastigheterna ägs av kommunen.

Kommunen har med arrende upplåtit marken inom planområdet till Skärgårdslamm AB. Inom planområdet finns nyttjanderätt till väg till förmån för fastigheten Brännö 4:162.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (ÖP99, antagen av kommunfullmäktige 2001-12-13) 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 centrumområde med livsmedelsbutik, post, företagshus etc. Den nu aktuella detaljplanen omfattar detta.

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 kvartersmark för bostäder 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 bland annat befintlig bebyggelse. I det aktuella området inträder strandskydd 100 meter från strandlinjen. Detta berör främst den norra delen inom planområdet. Kommunen bedömer att särskilda skäl för upphävande finns i och med att det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, det vill säga centrumbildning med dagligvaruhandel/service samt bostäder i flerfamiljshus, som inte kan ske utanför området då markanvändningen kräver god tillgänglighet. Marken är kommunalägd och anses mest lämpad på ön för ändamålet handel/centrum för mark som kommunen har rådighet över. Platsen har ett strategiskt läge, längs denna bit av huvudstråket i nära anslutning till färjeläget, ur bland annat godstransportshänsyn samt är tillgängligt 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.

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.

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.

Mark, vegetation och fauna

Markytan inom planområdet är relativt flack, svagt sluttande från nivån +4,5 i sydväst mot omkring +2,5 i nordost. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av lera och inga blottade berghällar finns observerade inom planområdet. Dock finns ett område i planområdets sydvästra del, där terrängkartan visar en upphöjning vilket tyder på att berget eventuellt kommer upp i dagen eller nära markytan. Inga stabilitetsproblem förekommer inom eller i anslutning till planområdet. Tidigare utredningar från närliggande områden tyder på lös, sättningsbenägen lera och stor variation i lerans mäktighet inom området, vilket kan innebära att berggrunden under jordlagren ställvis har relativt brant lutning. Hela Brännö är klassat som en geotop och beskrivs som ett geovetenskapligt skyddsvärt sprickdalslandskap.



Vy över planområdet från Rödstensvägen mott sydöst och Brännö varv.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

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.

Det finns inga uppgifter om fornlämningar i planområdet.

Väster och norr om planområdet finns villabebyggelse i en till en och en halv våning. Husen som nästan uteslutande är privata enbostadshus och fritidshus ligger omgivna av lummiga trädgårdar på stora tomter utefter Rödstensvägen. Söder om planområdet finns en obebyggd fastighet som fungerar som betesmark idag. Söder om den obebyggda fastigheten ansluter Rödstensvägen med Långejorden. Öster om planområdet finns ett varv för fritidsbåtar.

I planområdets östra del, inom Brännö 3:197, finns en mindre byggnad som förefaller användas för fårskötsel.

Sociala förutsättningar

Närheten till Göteborgs arbetsmarknad gör 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 cirka 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 meter 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 centrala Göteborg. Färjan från Brännö Rödsten ligger cirka 300 meter från planområdet och tar cirka 20min till Saltholmen. Hela resan från planområdet till centrala Göteborg med kollektivtrafik tar ungefär en timma. Tillgängligheten anses god.

På Brännö finns skola F-3, vårdshus, pensionat och kyrka. Många av dessa funktioner är centralt placerade på ön, på och omkring Brännö Gärde. Öster om planområdet finns ett varv för fritidsbåtar med verksamheter.

Brännös befintliga livsmedelsbutik är idag belägen på Husviksvägen cirka 800 meter från Rödstens färjeläge och cirka 500 meter söder om planområdet. Det är denna butik som ska flytta till planområdet.

Teknik

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i området. Spillvattnet pumpas, i ett så kallat LTA-system (lätt lågtrycksavlopp).

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 utöka 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.

Eftersom det inte finns biltrafik så förekommer det inget buller från sådan.

Översvämningrisk

Dimensionerande händelse för 200 års återkomsttid är +1,7. Havsnivåhöjning till år 2100 är +2,4. Eftersom vind- och vågeffekt klingar av fort på land så ingår inte detta i beräkningen. Bjälklag är cirka 0,3 meter, vilket innebär en färdig golvnivå på +2,7.

I detaljplanen har en bestämmelse införts om att lägsta golvnivå för färdigt golv med bostadsändamål ska vara +2,7 meter över kommunens nollplan. På så vis bedöms det inte vara risk för översvämning då denna nivå ligger ovanför vattennivån vid en förväntat höjd havsnivå.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en livsmedelsbutik, verksamheter samt bostäder som nås via Rödstensvägen. Allmänhetens tillgänglighet till planområdet säkerställs genom att det stråk som går genom planområdet utvidgas och planläggs som allmän plats: TORG.

Marken inom planområdet är markanvisad av fastighetsnämnden till Brännö Handel AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Allmän plats förvaltas genom så kallat enskilt huvudmannaskap vilket innebär att ex-

plaatören inom området ansvarar för utbyggnad. Framtida drift och underhåll av anläggningarna sköts genom en gemensamhetsanläggning. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

Bebyggelse

Förslaget består av tre nya byggnader med handel och bostäder kring ett torg.

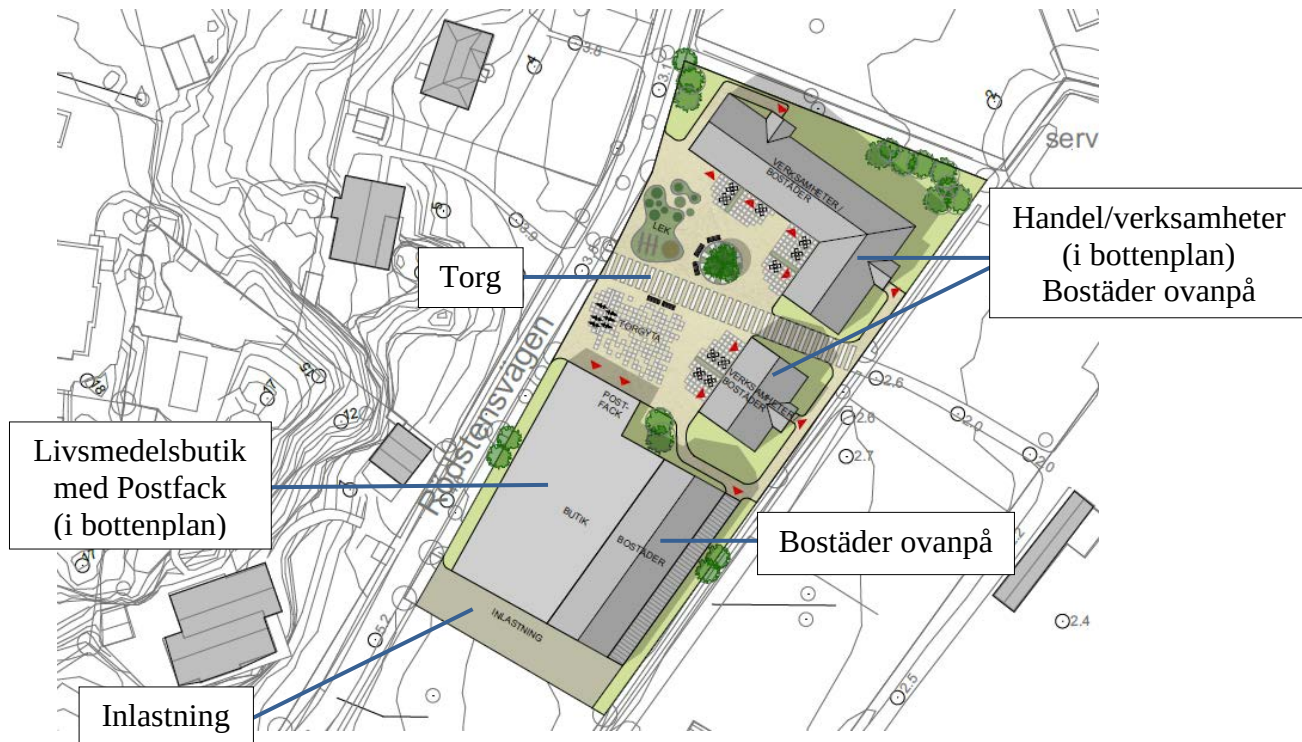


Illustration över förslaget.

I en av byggnaderna, med placering i södra delen av planområdet, uppförs en större livsmedelsbutik med bättre möjlighet till förvaring av varor och bättre tillgänglighet för anställda och kunder. Byggnadsarea beräknas till cirka 940kvm. Ovanpå livsmedelsbutiken tillåts upp till två våningsplan med cirka 6st bostäder.

Längs i norr planerar man en L-formad byggnad med cirka 1300kvm verksamheter i bottenplan och två våningsplan med cirka 8st bostäder.

Mellan dessa två byggnader i östra delen av planområdet planerar man en mindre byggnad med cirka 140kvm verksamhet samt två våningsplan med cirka 2st bostäder.

En bestämmelse möjliggör bostäder i bottenplan vända från torget. Högst 50% av byggnadsarea i bottenplan får inredas som bostad. Antalet lägenheter beräknas till cirka 18st med en blandning av 1:or, 2:or, 3:or och 4:or.

Tillåten byggnadshöjd har anpassats till planens syfte om centrumområde samt till omgivande bebyggelse och industriområde, så att påverkan på landskapet och riksintresse för kulturmiljö minimeras. För att anpassas till lokal byggnadstradition ska fasader kläs med träpanel.

Trafik och parkering

Inga åtgärder för ny vägsträcka tillkommer för anslutning till planområdet. Området nås från Rödstensvägen. Befintlig väg över planområdet planläggs som allmän plats: TORG. Transporter till angränsande verksamheter hänvisas till Långejorden.

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

Ytor för parkering av cykel och mopeder säkerställs inom planområdet. En mobilitets- och parkeringsutredning kommer genomföras under granskningsskedet.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till kollektivtrafik kommer inte förändras i området.

Tillgänglighet till service ökar på ön genom det planerade centrumområdet med ökade ytor ämnade åt detta samt med närhet till färjeläget.

Friytor

Obebyggd mark tas i anspråk för verksamheter och bostäder. Plats mellan dessa och genom planområdet planläggs som allmän plats: TORG, för att värna möjlighet till lek och rekreation samt för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till platsen.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för fastigheterna Brännö 3:198, 3:197, 3:196 och Brännö 12:8 för byggrätter inom planområdet. Skälet till upphävande av strandskyddet är att det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, det vill säga centrumbildning med dagligvaruhandel/service samt bostäder i flerfamiljshus, som inte kan ske utanför området då markanvändningen kräver god tillgänglighet. Marken är kommunalägd och anses mest lämpad för ändamålet handel/centrum för mark som kommunen har rådighet över. Platsen har ett strategiskt läge, längs denna bit av huvudstråket i nära anslutning till färjeläget, ur bland annat godstransportshänsyn samt är tillgängligt för allmänheten.

Sociala aspekter och åtgärder

Planen skapar 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.

Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med handel anläggs. Under den sociala analysprocessen har framkommit att det är av intresse att stärka förutsättningarna för service och mötesplatser samt att öka tillgängligheten till dessa på ön.

Detaljplanen bedöms skapa bra förutsättningar till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den ökar tillgången till bostäder, boendeslag och boendestorlekar i Skärgården samt att livsmedelsbutik finns kvar på Brännö.

De sociala konsekvenserna av detta förväntas bli att fler får tillgång till platsen samt att planen bidrar till en levande skärgård.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Kretslopp och Vatten 2018-03-16.

Utredningen föreslår att en skyfallsled i områdets norra del krävs för att undvika att stora mängder vatten samlas vid bebyggelsen vid skyfall. Det är även viktigt att byggnaderna placeras på en nivå så att det är minst 0,2 meter marginal till högsta vattennivå vid skyfall. Planområdet påverkas också av höga vattennivåer i hav men det inkluderas inte i denna utredning.

För att uppnå reningskraven föreslås att dagvattnet från planområdet avleds ytligt och rinner över en så kallad översilningsyta. En översilningsyta på 140kvm placerad längs områdets sydvästra gräns uppskattas ge tillräcklig rening för att nå riktvärdena för dagvatten. Simulering visar att föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter exploatering, men med rening uppnås riktvärdena för alla ämnen utom fosfor. Fosforhalterna i utgående dagvatten reduceras jämfört med dagens halter. Totalmängderna av dagvattenburna föroreningar från området är små och efter rening görs bedömningen att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Dagvattenutredningen behöver kompletteras under granskningsskedet då förslaget reviderats något sedan utredningen gjorts.

Vatten och avlopp

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

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.

Avfall

Avfallshantering löses inom planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom området bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det föreligger inga stabilitetsproblem varken för jord- eller bergsslänter inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan påverka dess lämplighet. Inga belastningar bör påföras inom området utan att markens sättningsegenskaper utretts. Vid fastställande av lämplig grundläggning för planerad bebyggelse krävs en platsspecifik geoteknisk utredning. Alla eventuella schakter under byggskedet ska föregås av en stabilitetsbedömning.

Delar av marken i nordost ligger strax under +2,7, vilket är den prognostiserade risknivån med avseende på förhöjda havsnivåer. Det innebär att marken behöver höjas något inom den nordöstra delen av planområdet, vilket behöver studeras vidare i detaljprojekteringen.

Om byggnad planeras att grundläggas på berg eller på fyllnadsmaterial behövs en radonriskklassificering av berget/fyllnadsmaterialet.

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. Inga åtgärder krävs.

Planområdet påverkas inte av trafikbuller då det inte förekommer någon biltrafik på Brännö.

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. Det innebär att exploatören inom planområdet är ansvarig för utbyggnad. Brännö vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark lokalgata. Efter utbyggnad av torgytan inom planområdet kan ansvar för drift och underhåll av anläggningen skötas genom en gemensamhetsanläggning alternativt genom Brännö vägförening om de medger detta. Samråd ska ske med Brännö vägförening innan byggnation påbörjas. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäteriet har skett.

Fastighetsbildning

Berörda kommunala fastigheter är Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och 3:198. Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

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.

Gemensamhetsanläggning för de allmänna ytorna kan bildas för att tydliggöra framtida drift och underhållsansvar. Alternativt kan torgytan efter utbyggnad anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 vilken förvaltas av Brännö vägförening. Omprövning av gemensamhetsanläggningens utrymme inklusive andelstal sker vid lantmäteriförrättning. Utbyggnad av allmän plats inom planområdet bekostas av exploatören.

Servitut

Kretslopp och vatten innehar ett avtalsservitut för allmänna VA-ledningar på fastigheten Brännö 12:8. Utrymme för de befintliga ledningarna säkras med ett u-område i detaljplanens norra område.

Nyttjanderätt

Fastigheten Brännö 4:162 innehar nyttjanderätt för väg som korsar planområdet. Nyttjanderätten kommer att sägas upp i samband med detaljplanens genomförande. Befintlig vägsträckning kommer att planläggas som allmän plats med möjlighet till gång- och cykeltrafik. Fordonstrafik kommer inte vara tillåtet med undantag för flakmoped.

Ledningsrätt

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Befintliga allmänna VA-ledningar kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för bildande av en exploateringsfastighet samt för eventuell ledningsrätt för allmänna VA-ledningar. Övriga eventuella nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder såsom tex avstyckning av fastigheter inom exploateringsfastigheten eller bildande av gemensamhetsanläggningar ansvarar Brännö Handel för att ansöka om samt bekosta.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt jordbruksarrende mellan kommunen och Skärgårdslamm AB kommer att sägas upp.

Nyttjanderätt för väg till förmån för fastigheten Brännö 4:162 kommer att sägas upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

I samband med detaljplanens antagande kommer genomförandavtal och överlåtelseavtal att tecknas med exploatören Brännö Handel AB.

Tidsplan

Samråd: Q2 2018

Granskning: Q4 2018

Antagande: Q1 2019

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

Förväntad byggstart: Q3 2019

Utbyggnad kan ske etappvis och första färdigställande beräknas till: Q3 2020

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

Överväganden gällande byggnadshöjd för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan omgivande bebyggelse, med en och en halv våning, med intilliggande verksamhetsområdes byggnads- och strukturhöjder. Kontoret bedömer att tre våningsplan fungerar som en lämplig övergång mellan befintlig industristruktur och omgivande villabebyggelse samt att det bidrar till ett attraktivt, genomförbart och levande centrumområde.

Ytterligare överväganden har gjorts mellan intresset att bevara befintlig väg, över planområdet för fordonstrafik för intilliggande verksamheter, och intresset att skapa ett centrumområde med plats för lek och rekreation. Eftersom det finns möjlighet för intilliggande verksamheter att angöra med fordonstrafik ifrån Långejorden i syd samt att för kunna skapa ett tryggt centrumområde bedöms det vara så värdefullt att endast gång- och cykeltrafik, med undantag för flakmoped, ska tillåtas på torget.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att Brännö Handel inte har möjlighet att utvecklas utifrån Brännöbornas växande behov av handel. Den befintliga livsmedelsbutiken kommer fortsatt ha alldeles för små ytor för att bedriva sin verksamhet samt kommer fortsatt vara otillgänglig för personal och besökare. Om planen inte blir av kan det även innebära att handeln på ön förvinner helt.

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom staden finns en övergripande målsättning att tillgodose ett stort behov av nya bostäder samt en levande skärgård. Detaljplanen bedöms bemöta Brännöbornas behov av ökad tillgång till service samt att tillskapa lägenheter, som utgör ett bra komplement till övrig bebyggelse som till stor del består av enbostadsbebyggelse.

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den ökar tillgången till bostäder, boendestorlekar och boendeslag i Skärgården samt att livsmedelsbutik finns kvar på Brännö.

Under den sociala analysprocessen har framkommit att det är av intresse att stärka förutsättningarna för service och mötesplatser samt att öka tillgängligheten till dessa på ön. De sociala konsekvenserna av detta förväntas bli att fler får tillgång till platsen.

Ur ett barnperspektiv värnas möjlighet till trafiksäker lek inom planområdet genom att begränsas till gång- och cykeltrafik.

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.

Riksintresse för kulturmiljö berörs men genom att anpassa tillåten byggnadshöjd till planens syfte om centrumområde samt genom att anpassas till intilliggande bebyggelse och industriområde, så minimeras påverkan på landskapet och riksintresse för kulturmiljö minimeras. För att lämpas efter lokal byggnadstradition ska fasader kläs med träpanel.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg samt fördjupad översiktsplan 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.

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

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun och fördjupad översiktsplan 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 avstämd med länsstyrelsen den 16 juni 2018. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att höjdsättning och fasadmateriäl har anpassats med hänsyn till planens syfte om centrumområde samt till omgivande bebyggelse och industriområde, så att påverkan på landskapet och riksintresse för kulturmiljö minimeras.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av marken inom planområdet. Fastighetsnämnden får utgift för lantmäteri-förrättning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för markförvärv, utbyggnad av allmän plats TORG, utbyggnad inom kvartersmark, bygglovsavgift, anslutningsavgifter, lantmäteriatgärder mm.

Ekonomiska konsekvenser för ägare till fastigheten Brännö 4:162

Fastighetsägaren till Brännö 4:162 får eventuellt kostnader för att inom egen fastighet iordningställa väg för tyngre transporter.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö Vägförening

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

Brännö vägförening får utgifter för drift och underhåll av allmän plats om det nya torget upptas i Brännö GA:18.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP och FÖP för Brännö.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Miriam Wal
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Lena Melvinsdotter
Exploateringsingenjör