
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-10-28
Diarienummer: 0690/13
Aktbeteckning: 2-5491

Hamid Akhlaghi Boozani
Telefon: 031-368 15 78
E-post: hamid.akhlaghi.boozani@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel på Brännö, inom stadsdelen Styrö i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 16 mars 2021 (§81) att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 31 mars 2021 – 5 maj 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Efter granskningen i september 2021 inkom en skrivelse med en namninsamling till Byggnadsnämnden. Det är 789 bofasta, fritidsboende och regelbundna besökare som har skrivit under namninsamlingen. Man meddelar att man ser en ny affärsbyggnad som ett verkligt akut behov, men att övrig angränsande bebyggelse gärna kan vänta. Man uppmanar Göteborgs kommuns politiker att snarast se till att en ny affärsbyggnad på Brännö förverkligas. Företrädarna för namninsamlingen meddelar också att de gärna kommer till Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadskontoret för att diskutera frågan.

Under april 2022 meddelade Brännö Handel AB att de ej önskade förlänga sin markanvisning och att de önskade återkalla planavtalet med stadsbyggnadskontoret. Eftersom livsmedelshandeln är en så central del för livet på Brännö beslutade kommunen att gå vidare med detaljplanen ändå och fastighetskontoret tog över som planintressent. Fastighetskontoret avser markanvisa området på nytt i ett senare skede.

Efter granskningen har ett antal genomförandefrågor behövt hanteras innan planförslaget har kunnat lämnas för tillstyrkande till Byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Under granskningen inkom 24 yttranden varav 15 var från kommunala bolag, myndigheter och övriga remissinstanser.

Den allvarligaste invändningen kom från Länsstyrelsen som framförde att det var svårt för dem att bedöma om planförslaget kunde antas medföra påtaglig skada för riksintresset eller inte, och att det därmed fanns risk för påtaglig skada.

Länsstyrelsen önskade förtydliganden för att göra sin bedömning i riksintressefrågan. Efter granskningen har därför dialog förts med Länsstyrelsen

och planförslaget förklarats ytterligare, varpå Länsstyrelsen meddelat att de bedömer att de ej befarar påtaglig skada på riksintresset för Kulturmiljö.

Från kommunala remissinstanser har park- och naturförvaltningen bland annat framfört synpunkter på att kompensationsåtgärder inte varit tillräckligt hanterade i granskningsskedet. Detta har hanterats efter granskningen.

Inkomna yttranden från boende (varav merparten sakägare) berör i huvudsak den föreslagna bebyggelsens höjd och omfattning. I synnerhet uttrycks missnöje med den föreslagna bebyggelsen i södra delen av planen. Synpunkterna kopplas oftast till den värdefulla kulturmiljön och några framför att planområdet är en del av det så kallade Brännö gårde och att delar av planområdet ej bör bebyggas alls. En sakägare framför att för den södra delen av planområdet bör nu gällande detaljplan från 1952, som anger kvartersmark för bostäder, istället upphävas och marken återställas till betesmark utan träd.

Synpunkter finns emot förslagets avvikelser mot före detta FÖP för Brännö. Avvikelsen bestod i att det i FÖP ej anges att bostäder ingår i centrumändamålet. Inför antagande har FÖP ersatts av aktuell översiktsplan för Göteborg.

En del anser att inga bostäder bör medges, andra vill framför allt att bostäder inte skall inrymmas i centrumändamålet i den södra delen av planen. Skälen till varför bostäder inte önskas varierar. Synpunkt att det redan har byggts för mycket på Brännö på senare år vilket för att service och kollektivtrafik skall fungera bra för dem som redan bor på Brännö. Vidare även synpunkt att bebyggelse av radhuskaraktär eller med flerbostadshus förstör området och ön. Andra synpunkter finns att tillkommande bostäder hindrar pågående verksamhet vid bland annat intilliggande varv.

Beträffande planhandlingen och handläggningen har framförts kritiska synpunkter framförallt från boende. Upprördhet över händelser vid samrådsskedet och över att kommunen inledde planarbetet med ett standardförfarande kvarstår även vid granskning. Synpunkter framförs på formuleringar i planhandlingarna och angående svaren i samrådsredogörelsen. Beträffande handläggningen finns synpunkter från boende som ej anser att dialog har förts med dem och som ej känner att deras synpunkter tillvaratagits.

Synpunkter har inkommit kring ägande och förvaltande av den lilla torgyta som genom planförslaget säkerställs som allmän platsmark.

Kritik mot kommunens hantering av markköp och hantering av markanvisningar har framförts.

Synpunkter har inkommit om den planstridiga befintliga väg som korsar planområdet idag. Planen säkerställer dock allmänhetens passage genom planområdet via av en central passage av allmän plats, gångata, som även möter mark planlagd som allmän plast både väster och öster om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret har konstaterat att planförslaget möjliggör en bebyggelse som innebär en stor förändring för intillboende jämfört med nuläget och även en högre exploatering än nu gällande, ej utbyggd, plan från 50-talet.

Stadsbyggnadskontoret kan även konstateras att ett genomförande av planförslaget innebär en förändring även för boende längre bort på ön och för de som besöker ön.

Stadsbyggnadskontoret har dock bedömt att planförslaget som tas till antagande är väl avvägt. Planen medger en täthet som mer stämmer med en centrumbildning än vad andra områden på ön gör. Planens utformning och regleringar avser hantera behoven för föreslagen markanvändning med hänsyn tagen till allmänna intressen och kulturmiljön. Planen innehåller samtidigt en rimlig flexibilitet, som möjliggör rimlig anpassning av bebyggelsen över tid.

Sammanfattningsvis finns kvarstående frågor kring verkställandet av kompensationsåtgärder samt kvarstående erinringar från sakägare/ intillboende och de övriga som yttrat sig angående bebyggelsens placering, utformning och planens innehåll.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt 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. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget förslaget till detaljplan men framför dock ett par synpunkter de vill att ska beaktas.

De informerar att detaljplanen bedöms generera ett positivt ekonomiskt projektnetto för fastighetsnämnden och Staden samt att planförslaget möjliggör att Brännö får en ny livsmedelsbutik med verksamhetsanpassade lokaler, att området bebyggs med bostäder samt ger lokalnämnden möjlighet att uppföra en hemtjänstlokal i området.

Fastighetskontoret bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker föreslagen detaljplan. De vill dock belysa att det är viktigt att detaljplanen är genomförbar innan den antas. Fastighetskontoret ser en stor risk att del av den södra byggrätten som avser verksamhetslokal förblir outnyttjad om inte äldre samt vård- och omsorgsnämnden ser att det är möjligt att uppföra en hemtjänstlokal. Man skulle då behöva justera planbestämmelsen till att bli mer flexibel.

Vidare vill nämnden att man för att känna en större trygghet avseende genomförandet, att man inför antagande bör överväga göra eventuella justeringar avseende höjder på plankartan för byggrätten med tvingande bestämmelse om verksamhetslokal, minst i bottenvåningen, söder om allmän plats.

Kommentar:

Beträffande planbestämmelse som låser gatuplanet på den mellersta byggrätten till centrumändamål, har fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret efter genomförd granskning enats i att den låsande bestämmelsen ligger kvar.

Beträffande medgivna höjder inom byggrätten, så är både högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd angivna som plushöjder, dvs absoluta höjder utifrån stadens

nollplan. Ingen relativ byggnadshöjd har angivits inom byggrätten och därför skall inte heller marknivån inom detta område vara låst. Höjderna har här reglerats som absoluta som en tydlighet / trygghet för de intillboende som får en påverkan på sin utsikt. Detta för att de skall kunna veta hur hög bebyggelse de kan vänta sig som högst. Förvaltningarna är överens om att höjderna inför antagandet. Beträffande att ha både absoluta och relativa höjder inom samma planområde så kan vi förstå förvaltningens farhåga, här har det dock bedömts bättre än att låsa hela planområdet till absoluta höjder, vilket annars vore alternativet. Exploatörer kommer behöva förhålla sig till sin omgivning på lämpligt sätt.

2. Kretslopp- och vattennämnden

Förvaltningen kretslopp- och vatten (KoV) yttrar sig via delegation för Kretslopp- och vattennämnden.

Övergripande informerar förvaltningen att spillvattenpumpstation i direkt anslutning nordost om planområdet kan medföra en oangenäm lukt för intilliggande fastigheter, även om det är oklart i vilken utsträckning. Förvaltningen rekommenderar att entréer och publika ingångar placeras så långt från pumpstationen som möjligt. Vidare informeras att pumpstationen är av en typ som kommer att bytas ut och att när så sker kommer den utföras med en överbyggnad, vilket kommer att reducera eventuell luktproblematik.

I yttrandet framgår att tidigare information om att dagvatten eventuellt kan ledas till allmänt ledningsnät för dagvatten norr om planområdet, inte är möjligt eftersom området ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvatten föreslås istället avledas till dike öster om planområdet i enlighet med förslag i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Beträffande planhandlingarna vill förvaltningen att ett antal förändringar och förtydliganden i planbeskrivningen under ett antal avsnitt.

Beträffande avfall bedömer förvaltningen att detaljplanens bestämmelser och utformning ger förutsättningar för att ordna en fungerande avfallshantering.

Inför exploatering informeras att avfallshanteringen för bostäderna kan ordnas gemensamt eller individuellt beroende på typ av bostad och vad exploatören önskar. För byggnader som ska innehålla både verksamheter och bostäder behöver exploatören bestämma om avfallshantering ska ske gemensamt eller inte, samt var ytor för respektive avfallshantering ska placeras. Informeras vidare att det är viktigt att ordna avfallshanteringen så att arbetsmiljökrav uppfylls, se preciseringar i yttrandet.

Förvaltningen informerar om att i bygglovsansökan ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest- och matavfall och hänvisar skriften *Gör rum för miljön* som finns på www.goteborg.se, för råd och riktlinjer. Vidare inbjuds exploatör att kontakta Kretslopp och vatten angående planering av avfallshanteringen och kontaktuppgifter till ansvarig avfallshandläggare finns i yttrandet.

Informeras vidare om att planområdet är väl försörjt med allmänna VA-ledningar att kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god och var anslutning kan ske samt.

Förvaltningen konstaterar att planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten och att fastighetsägaren därför behöver omhänderta dagvattnet inom fastigheten. Dagvatten föreslås, efter rening och fördröjning, avledas till dike i anslutning till planområdets östra del och förvaltningen hänvisar till planens dagvatten- och skyfallsutredning för mer information.

Förvaltningen förtydligar att om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Beträffande dagvattenhantering förtydligas att inspråktagande av en grönya innebär att flödet från området kommer att öka, och att en del föroreningar ökar om inga åtgärder genomförs. Det är därför viktigt att utforma planområdet med så mycket gröna och genomsläppliga ytor som möjligt samt att genomföra föreslagna åtgärder för rening och fördröjning av dagvattnet.

I yttrandet påtalas också att materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön, bl a för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Beträffande skyfallshantering ska man i detaljplanen och vid genomförandet följa de rekommendationer och lösningsförslag som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Informeras angående trädplantering att grundregeln är att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Kretslopp och vatten informerar att avsteg från detta kan göras endast i speciella fall och då efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Vad gäller anslutning informeras att planområdet idag har 3 st servisuppsättningar för dricks- och spillvatten. Vid genomförande av detaljplan föreslås befintliga serviser användas om möjligt och att vid behov av eventuell uppdimensionering och/eller förlängning eller omförläggning av dem, ska detta bekostas av exploatören. Förvaltningen bifogar i sitt yttrande en ledningskarta med redovisning av befintliga serviser inom planområdet.

Förvaltningen informerar om att anläggningsavgifterna för vatten och avlopp grovt bedömts till 600 tkr, enligt VA-taxa för år 2021, mervärdesskatt tillkommer. Bedömningen är baserad på att det bildas tre stycken fastigheter: n för livsmedel och lägenheter, en för hemtjänstlokal och en för bostäder. Det påpekas att om befintliga anslutningspunkter avses användas bedöms planen kräva uppdimensionering av desamma.

Kommentar:

Information om spillvattenpumpstation har inkommit. Markägaren, fastighetskontoret, är informerad och delges även informationen genom detta utlåtande samt tillsänds förvaltningens yttrande i sin helhet för information om denna och andra lyfta frågor som är viktiga inför projekteringsskedet, så att informationen kan medfölja vid markanvisning eller dylikt avtal med exploatör.

Önskade förtydliganden i planbeskrivningen har utförts.

3. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen beskriver att de i samrådet yttrade sig emot planen och skälen till det. Vidare anger förvaltningen att planförslaget efter samråd har omarbetats för en bättre anpassning till kulturmiljövärdena på ön, att planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats samt att det dessutom införts mer styrda regleringar i plankartan. Exemplifieras ändringarna som reglerar bland annat sadeltak, byggnadsarea och något lägre höjd, trä som fasadmaterial, traditionella fasadkulörer och entréer mot gata.

Konstateras att Stadsbyggnadskontoret även har tagit fram ett underlag om kulturmiljövärdena på Brännö, ”Kulturmiljö, sammanställning och bedömning, Detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso” (stadsbyggnadskontoret 2021-03-01).

Vad gäller arkeologi påpekas att ett missförstånd skett och att en formulering i planbeskrivningen (Planbeskrivning, s.17) därmed har blivit fel gällande ett fynd på annan plats.

Beträffande vid samrådet framförda krav på arkeologisk utredning av området konstaterar kulturförvaltningen att Länsstyrelsen bedömt att en utredning inte är nödvändig och att kulturförvaltningen därför inte har ytterligare synpunkter vad gäller arkeologin.

Avslutningsvis meddelar förvaltningen att de ser positivt på de förändringar som genomförts inför granskningsskedet. Förvaltningens bedömning är att det justerade förslaget bättre har anpassats efter byggnadstraditionen och till platsen och kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar:

Kontoret tackar för upplysning om felskrivning i planbeskrivningen, stycket har korrigerats inför antagande.

Kontoret noterar att kulturförvaltningen bedömer att det efter samråd omarbetade förslaget nu kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.

4. Miljö- och klimatnämnden.

Miljöförvaltningen yttrar sig på delegation för Miljö- och klimatnämnden. Miljöförvaltningen meddelar att de tillstyrker fortsatt planarbete. Detta eftersom de bedömer att deras synpunkter från samrådet har tagits omhand i granskningshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

5. Park och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen yttrar sig via delegation för Park- och naturnämnden.

Ur ett socialt perspektiv ser förvaltningen positivt på att planförslaget tillgodoser behovet av bättre service och lägenheter på Brännö. Samtidigt bedömer dock förvaltningen att ett antal frågor behöver studeras vidare.

Vad gäller ekologin så bedömer förvaltningen att förslaget innebär att jordbruksmark som nu och i framtiden skulle kunna brukas görs obrukbar genom

planförslaget. I detta fall innebär planförslaget att naturliga gräsmarker som idag brukas som betesmark/jordbruksmark exploateras, vilket går emot Stadens miljö- och klimatprogram. Förvaltningen informerar att mål om att bevara den här typen av marker syftar till att skydda livsmedelsproduktion samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Vidare konstateras att varje liten åtgärd kan ha liten påverkan, men sammantaget gör den här typen av exploateringar att utvecklingen går åt fel håll vilket är svårt att senare åtgärda.

Förvaltningen påpekar även att i granskningsversionen av Göteborgs nya översiktsplan anges området som jordbruksmark.

Enligt förvaltningens naturvårdsprogram ska andelen betesmarker öka. Förvaltningen konstaterar att planförslaget tar mark som betas i anspråk, men eftersom detta är förenligt med såväl gällande översiktsplan som fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) samt att den begränsande faktorn idag är antalet betesdjur och inte andelen betesmark har förvaltningen bedömt att detta troligtvis kan kompenseras genom skyddande av andra ytor. Park och naturförvaltningen anser att detta behöver säkerställas inom arbetet med kompensationsåtgärder kopplade till detaljplanen. Förvaltningen påpekar att ingen bedömning av behov av kompensationsåtgärder har utförts men att så behöver ske i och med ianspråktagandet av betesmark. Förvaltningen bedömer att stadsbyggnadskontoret bör starta den gemensamma process kring kompensationsåtgärder som Staden kommit överens om att arbeta efter. Detta då arbetet med kompensationsåtgärder tar hänsyn till många fler dimensioner än påverkan på enskilda arter. Förvaltningen ser exempelvis inte att ianspråktagande av betesmark kan ske utan kompensationsåtgärder och att planarbetet behöver säkerställa att så sker.

Förvaltningen påpekar att de inte delar stadsbyggnadskontorets bedömning i samrådsredogörelsen att det är upp till park- och naturförvaltningen att säkerställa kompensation vid sidan av planarbetet.

Beträffande friytor påpekas att det för bostäder enligt plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten eller i närheten av den ska finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Vidare konstateras att det på Brännö inte finns någon allmän lekplats men att det i samrådsförslaget för detaljplanen gick att tillföra lekvärden på allmän plats, med enskilt huvudmannaskap. Förvaltningen har noterat att den möjligheten tagits bort inför granskningen eftersom ytan inte längre var tillräckligt stor. Utöver att nämnda yta tagits bort så hänvisas den bostadsnära leken till en smal remsa mellan bebyggelsen och plangränsen, en yta som även ska fungera för fördröjning och rening av dagvatten. Utmed denna del löper även ett dike vilket gör angränsande yta olämplig för lek med tanke på drunkningsrisk för små barn i närheten av bostad.

Park och naturförvaltningen påpekar att barn och unga utgör en femtedel av befolkningen på Brännö och hänvisar till FN:s konvention om barns rättigheter som är lagstadgad sedan 2020 i Sverige. Enligt den har alla barn under arton år rätt till en god uppväxtmiljö. Förvaltningen informerar också om forskning som visar att den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling och hur miljön på flera sätt kan främja barns och ungas hälsa, utveckling och lärande. Förvaltningens bedömning är att eftersom planförslaget tillför bostäder utan att på ett trovärdigt sätt säkerställa tillräckligt stora och lämpliga ytor för lek kommer detaljplanen bidra till en ökad brist på lekplats i området samt att den planerade

boendemiljön innebär en bristande uppväxtmiljö för barn. Förvaltningen bedömer därför att planförslaget behöver justeras så att det på ett tydligare vis säkerställer tillräckliga ytor för barns lek.

När det gäller genomförbarhet/byggbarhet bedömer förvaltningen att den allmänna gång- och cykelvägen inte avslutas på ett lämpligt vis i planförslaget. Genomförandet av detaljplanen behöver koppla samman de nya, planerade rörelsestråken med de befintliga stråken öster om planområdet. Det här är viktigt för att den offentliga miljön med dess rörelsemönster fortsatt ska vara välfungerande även efter planens genomförande. Gångvägar och dylikt måste fungera så de blir tillgängliga för exempelvis personer med barnvagn, rullator eller liknande, och att det därför är viktigt att ta hand om frågan på ett ordnat vis.

Beträffande boendemiljö ser förvaltningen en risk i bostadsmiljöns och de hänvisade lekytornas närhet till diket och vill därför flagga för ett eventuellt behov av att skydd mot drunkning på tomter enligt BBR 8.95 (Boverkets byggregler) behöver tas om hand på lämpligt sätt i genomförandet.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att förslaget förändras så att det på ett trovärdigare sätt säkerställer tillräckliga och lämpliga ytor för lek i närheten av de nya bostäder som planeras samt att förlorad betesmark ersätt genom kompensationsåtgärder. Detta kan exempelvis landa i att annan mark skyddas från framtida exploatering, så som förvaltningen tidigare har föreslagit.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret tar emot förvaltningens synpunkter. Övergripande så strävar förvaltningarna mot samma mål men handlingsramar och tolkningar kan variera. Detta planarbete har pågått under många år och det har i detta fall försvårat möjligheterna till fler omarbetningar. Utrymmet som funnits att tillgå är begränsat. Planområdet är omgivet av olika värden och anläggningar som gjort att planområdet är begränsat, samtidigt som just läget är avgörande för att åstadkomma önskade funktioner i planen. Bättre alternativ har inte bedömts finnas, även oaktat markägoförhållanden. Detta har föranlett avvägningar och kompromisser. Planen bygger vidare på den lokaliseringsbedömning som föregick den numera ersatta fördjupade översiktsplan för Brännö.

Planområdet är idag planlagt som kvartersmark för bostäder. Vid starten av detaljplanen och vid det tidiga samverkansmötet mellan kommunens olika berörda förvaltningar bedömdes det att arbete med kompensationsåtgärder inte skulle behöva ske. Stadsbyggnadskontoret har i sent skede ändå med hjälp av park- och naturförvaltningen, utfört en kompensationsbedömning efter granskning. Ett par kompensationsåtgärder identifierades. Förslaget är att plantera ett antal träd av art som föreslagits av park- och naturförvaltningen. Lämpliga platser utreds och plantering genomförs i samband med genomförande av planen, enligt fastighetskontoret. Staden, genom park- och naturförvaltningen, förvaltar väldigt lite kommunal mark på Brännö vilket försvårat en lösning nära planområdet. Det innebär att en lösning på en annan plats i södra skärgården kan bli aktuell, inom område där park- och natur redan har pågående skötsel.

Inför antagande har Fastighetskontorets kalkyl för planarbetet uppdaterats och en kostnad för kompensationsåtgärder tagits med eftersom frågan om placering och skötsel förutsätts kunna lösas.

Förslag till översiktsplan som förvaltningen nämner har sedan granskning vunnit laga kraft. Efter samtal (220914) med strategiska avdelningen och ansvarig för den nya översiktsplanen informeras att skiktet *brukningsvärd jordbruksmark*, som ingår i lagret *Värden och hänsyn* ej är en del av översiktsplan för Göteborg utan består utav information från andra myndigheter som bedömts innehålla information som är av värde att kunna studeras tillsammans med översiktsplanen. Just skiktet jordbruksmark redovisar jordbruksmark utifrån Jordbruksverkets blockdatabas 2021, och som ej kontrollerats mot markområdets juridiska status. Det vill säga brukningsvärd jordbruksmark kan redovisas även på ytor som omfattas av lagakraftvunnen detaljplan med annan användning. I just detta fall omfattas området av gällande detaljplan som anger kvartersmark för bostäder. Översiktsplanen redovisar bebyggelseområde för planområdet och planförslaget bedöms ha stöd översiktsplanens markanvändningskarta och i dess mer utförliga beskrivningar.

Strax sydost om planområdet redovisas i översiktsplanen området vid Brännö gårde som värdefulla natur och friluftsområden. Noggrannheten anges till cirka 20 meter. I samrådsredogörelsens svar till Park- och naturförvaltningen menade stadsbyggnadskontoret att man i föreliggande planarbete ej kunde skydda/säkerställa Brännö gårde. Det var för att säkerställa att denna viktiga öppna bevuxna yta bevaras från framtida anspråk, som kontoret uppmanade Park- och naturförvaltningen att verka för att skydda Brännö gårde på tidig och strategisk nivå genom det då fortfarande pågående översiktsplanarbetet. Detta då den tidigare FÖP för Brännö redovisade ett större och tydligare avgränsat område av Brännö gårde som avsågs att bevaras o skyddas.

Beträffande friytor så bedömer kontoret att det inom den södra delen av planområdet, där det medges bostäder och/eller verksamhetslokaler, är möjligt för exploatör att lösa nödvändig friyta på lämpligt sätt. Beträffande de norra delarna av planen där användningen i markplan är låst till verksamheter betraktas verksamheter vara huvudsaklig användning. I den nordligaste delen av planområdet instämmer kontoret med förvaltningen att ytan som finns att tillgå för lek och grönska är förhållandevis liten inom fastigheten. Den medgivna byggnadsarean är samma som förslaget i samråd. Den bedöms inte kunna krympas mer om en lämplig exploatering för centrumändamål skall rymmas inom planområdet. Som ibland är fallet i miljöer, där utrymmet är litet men där man ändå ser en vikt att prioritera bostadstillskott, blir barn hänvisade till platser utanför den egna fastigheten för lek och rekreation. I detta fall bedömer kontoret att även i norra delen finns utrymme för mindre lek om fastigheten planeras med god arkitektur. Blivande fastighet i norr motsvarande hela användningen har en yta av 1590 kvm varav cirka 500 kvm är prickmark och korsmark. Utöver den 1090 kvm kvarvarande yta som får bebyggas med max 900 kvm. Totalt kvarstår 190 kvm obebyggd mark utöver den 500 kvm prickmark och korsmark. Därför bedömer kontoret en god arkitektur kan inrymma mindre plats för lek inom fastigheten. Frågan om yta för lek ska prövas när en obebyggd tomt ska bebyggas i bygglov enligt Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 9 § därför bedömer kontoret att barnens rätt har beaktats till fullo under planprocessen.

Som förvaltningen påpekar är andelen barn och unga på Brännö cirka en femtedel och befolkningen på Brännö har ökat under senare år. Detta gör att frånvaron av kommunal lekplats på Brännö blivit mer påtaglig. Vid planarbetet har Park- och Naturförvaltningen tillfrågats om att ta ansvar för en lekplats men tackat nej till

detta. Genom ideella krafter på Brännö har Brännöföreningen nyligen anlagt en lekplats med fokus på mindre barn invid Brännögården.

Beträffande **gång- och cykelvägar** är avsikten att allmän plats i planförslaget skall förvaltas av Brännö vägförening. Vägföreningen förutsätts därmed påverka hur utförandet blir. Efter granskning har fastighetskontoret arbetat för att säkerställa en koppling mot öster, över allmän plats öster om planområdet. Den befintliga passagen öster om planområdet avses byggas om i nytt läge så att den möter gångpassagen som planläggs i detta planförslag. Avsikten är att Brännö vägförening skall förvalta även den del av gångvägen som ligger öster om planområdet.

Beträffande **boendemiljö och närhet till dike** tackar kontoret för påpekandet, genomförandet av denna detaljplan är komplext bland annat med anledning av läge invid tekniska anläggningar och diken, behov av marksanering, geoteknik och dagvattenhantering. Det är viktigt att få med alla delar och kunskap kring detta från planprocessen till genomförandeskedet. Yttrandet har lämnats i sin helhet till fastighetskontoret för avgörande kring vad som behöver finnas med i samband med framtida markanvisning. Påpekas även att risk för olyckor skall prövas i bygglovskedet.

Informeras att efter påpekande från Park- och naturförvaltningen har planillustrationen justerats för att bli mer realistisk. Detta genom att ett antal träd som hade illustrerats inom område för dagvattenhantering i planområdets östra del har tagits bort.

6. Socialnämnden sydväst

Socialförvaltningen sydväst, tillstyrker planförslaget via delegation för Socialnämnden sydväst.

Förvaltningen gör en samlad bedömning att planförslaget kommer innebära övervägande positiva effekter utifrån hållbarhetsaspekterna. En stor fördel med planförslaget bedöms vara att livsmedelsbutiken kan bli tillgänglig.

Socialförvaltningen Sydväst anser att det är positivt att planförslaget även medger möjlighet för verksamheter och för bostäder i form av lägenheter.

Socialförvaltningen påtar dock att det är problematiskt att kommunens närliggande område inom Detaljplan för Bostäder på Brännö samt för ”Brännö Lagård” vid Husviksvägen (*plan 4946 från 2008*) som markanvisats av kommunen inte har utvecklats enligt stadsdelsnämndens tidigare önskade bostadsinriktning med bostäder för äldre. Förvaltningens förhoppning är nu att den kommunala mark som kan innehålla bostäder i föreliggande planförslag markanvisas för att bli hyresrätter. Förvaltningen påpekar även att hemtjänsten idag vistas i undermåliga lokaler, men att de genom planförslaget bör kunna ges möjlighet till nya lokaler.

Förvaltningen bedömer att planförslaget bidrar till en fortsatt utveckling av Brännö och möjlighet för en levande skärgård.

Förvaltningen konstaterar att planförslaget bland annat anpassats bättre till nuvarande bebyggelsestruktur, även om de ej anser att byggnadshöjden förändrats nämnvärt. Förvaltningen bedömer dock att behovet av lokalyta och andra ändamål är viktigt. Förhoppningen är att utformningen och arkitekturen kommer upplevas

harmonisera med övrig bebyggelsestruktur trots en betydligt större skala. Vidare ser förvaltningen att planförslaget även kan bidra till att skapa en ny mötesplats på ön.

Kommentar:

Beträffande önskemål om att kommunen markanvisar del av planområdet för hyresrätter så är det Fastighetsnämnden som beslutar om markanvisningen och fastighetskontorets strategiska avdelning förutsätts vara de som kommer att handlägga ärendet/ ärendena om markanvisning/en. Yttrandet med synpunkten delges även fastighetskontoret i sin helhet, för kännedom inför markanvisning. Beträffande krav på hyresrätter i markanvisningar mer generellt har dock Fastighetskontoret meddelat att det ofta är svårt att ställa krav på hyresrätter i små markanvisningar.

Beträffande behov av ny egen och permanent lokal för hemtjänsten på Brännö så gjorde stadsbyggnadskontoret inför granskning en kunskapsinsamling om hemtjänstverksamhetens behov av yta och funktioner, samt tekniska krav på byggnaderna som kommunen måste beakta när kommunen bygger, bland annat kopplat till takhöjd o hisskrav, för att säkerställa att sådan byggnad/lokal plantekniskt skulle rymmas i planförslaget. Kontoret har även, efter förfrågan från dåvarande stadsdelsdirektör, verkat för att förmedla information och koppla samman olika kontakter mellan olika förvaltningar. Detta för att, om möjligt, underlätta för diskussion och undersökning om samnyttjande, med bland annat regionen, för lokal för vårdcentralsverksamhet, på de förvaltningar som äger frågan. Beträffande just hemtjänsten så är avsikten enligt stadsledningskontoret för närvarande att inhysa hemtjänsten i temporära paviljonger. Tidsbegränsat bygglov beviljades i juni 2022 för paviljonger nordväst om Brännö skola i nära anslutning till befintlig ”helikopterplatta”. Vidare kunde stadsledningskontoret informera om att beslut togs i nämnd 2020-04-21 om att uppdra till före detta lokalsekretariatet, nuvarande avdelning *Planering och analys* på stadsledningskontoret, att starta en förstudie för att åstadkomma en permanent lösning för lokaler till hemtjänsten på Brännö. Stadsledningskontoret meddelade också att det uppdraget förnyades och förtydligades av stadsledningskontoret 2022-05-11 och översändes till Lokalförvaltningen. Påpekas dock att fråga om dialog för samnyttjande av lokal med regionen gällande vårdcentralsmottagning ej nämns i nämnda uppdrag. När det gäller Detaljplan för handel på Brännö så har stadsledningskontoret erbjudits markanvisning för den kvartersmark där byggrätten avsetts kunna rymma hemtjänstlokal. Stadsledningskontoret avböjde detta eftersom det bedömdes för dyrt att bygga i egen regi, det bedömdes mer rimligt att hyra in sig när någon annan aktör bygger.

Beträffande förslagets höjder var höjderna i samrådsförslaget angivna i *meter ovan golvnivå av entréväning*, nu i granskningsförslaget är de för den största volymen i norr reglerad som meter över stadens nollplan vilket innebär ett par meter sänkning. Detta eftersom befintlig marknivå på den norra delen av planområdet idag redan ligger mellan + 2,7 och +3,1 över stadens nollplan.

7. Trafikkontoret

Trafikkontoret yttrar sig via delegation för Trafiknämnden. Planärendet tillstyrks. Påpekas dock att även om gällande riktlinje för mobilitet och parkering säger p-tal noll i södra skärgården så anser Trafikkontoret att ett ökat byggande där gör det

svårare att finna en varaktig lösning för trafiksituationen och parkeringssituationen där. Vidare påpekas att beslut av KF 2019-06-07, om att utöka kollektivtrafiken med fler avgångar med båttrafik från Stenpiren samt finna kompletterande anöringspunkter för skärgårdstrafik som avlastar Saltholmen, i sig inte innebär att parkerings- och trafiksituationen på Saltholmen har uppnått en varaktig lösning. Kontoret påpekar att det är viktigt att åtgärderna genomförs och utvärderas för att se om en varaktig lösning uppnåts.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar att trafikkontoret tillstyrker planförslaget.

8. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen svarar via delegation för lokalnämnden, att de ej har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

9. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag har yttrat sig och Göteborg Energi Nät AB (GENAB) konstaterar att planärendet ligger utanför deras koncessionsområde och har inga synpunkter. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar meddelar att de inte har någon erinran mot förslaget. Göteborg Energi Gasnät AB informerar att de inte har ngn gasledning att beakta i planområdet. Göteborg Energi GothNet AB meddelar att de inte har någon erinran mot förslaget.

Kommentar:

Noteras.

10. Göteborg Stads Parkering AB

Bolaget meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

11. Räddningstjänsten storgöteborg

Räddningstjänsten meddelar att de inte har någon att erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påtalar att fastighetsindelade bestämmelsen med beteckning a₁ kan medföra problem för genomförandet av planen och bör tas bort. Myndigheten anser att bestämmelsen ej är nödvändig, att det räcker med u-

området, och att man i den ledningsrätt som avses skapas också bör inkludera rätt till väg till pumpstationen på 1:183. Vidare konstateras att det redan idag finns ett inskrivet avtalsservitut som ger Donsö 42:1 rätt till väg idag.

Påpekas att bestämmelsen e1 saknas i teckenförklaringen på plankartan.

När det gäller bestämmelser om största sammanlagda byggnadsarea påpekas att denna typ av bestämmelser kan vara problematiska inom kvarter som avses indelas i flera fastigheter. Det skulle kunna inträffa att den fastighetsägare som först söker bygglov konsumerar hela byggnadsarean, vilket gör resterande fastigheter omöjliga att bebygga.

Beträffande tabellen om fastighetsförändringar, på sidan 37, i planbeskrivningens påpekas att den kan vara svår att tyda utan en förklarande karta/ ritning. Vidare informeras om felaktig skrivning om servitut på sidan 38 och föreslås hur det kan korrigeras.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att man i många frågor inte landat i några förslag till genomförande utan i stället pekar på ett antal möjliga lösningar samt att det lätt blir så när kommunen inte är huvudman för allmän plats och inte har med dagvatten i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Kommentar:

När det gäller fastighetsindelade bestämmelser med beteckning al tas den inför antagande bort eftersom Lantmäterimyndigheten bedömer att markreservatet "u" även bör kunna avse rätt till väg som hör ihop med ledningsändamålet. Vid genomförandet avses en ledningsrätt för ledningar inklusive väg till pumpstationen på Brännö 1:183 bildas. Ändringen är kommunicerad med berörda parter.

Beträffande egenskapsbestämmelse e1, finns den bland bestämmelserna i förteckningen under rubrik *Byggnadens användning*. Egenskapsbestämmelsen lyder: *Byggnadens gatuplan ska inte användas för bostadsändamål*. Det finns även en bestämmelse som medger undantag från denna bestämmelse för vissa funktioner som tillhör bostadsändamål men som måste vara i gatuplan. Detta kan till exempel vara trapphus och hiss till bostäderna på övervåningen eller soprum eller cykelrum.

När det gäller hur bestämmelse om byggrätt anges på plankartan så har detta bland annat koppling till hur kontoret valt att utforma de nya så kallade digitala planerna. Det är den variant man nu har kunnat använda här för att uppnå syftet att bevara så stor flexibilitet i planförslaget som möjligt. Just i denna plan där kommunen äger marken och avser att markanvisa den, bedöms frågan kunna hanteras i markanvisningsavtalen för att undvika senare problem. Saken har stämts av inom kontorets interna granskningsgrupp, där även lantmåterisakkunnig medverkar och det finns en pågående diskussion om svårigheter den typen av bestämmelse kan medföra. Den principiella frågan bör hanteras på kontorsnivå för framtida planarbeten.

Tabell om fastighetsförändringar i planbeskrivningen kompletteras med en karta.

Angående genomförandefrågor kan kontoret instämma vad gäller svårigheter att hitta lösningar på genomförandefrågorna när enskilt huvudmannaskap råder. Informeras även att Kretslopp- och vatten erbjudit sig att ta över dagvattendike norr om Långejorden som en förlängning av sitt verksamhetsområde för

dagvatten, men att nuvarande ägare till nämnda dike avböjde. Frågan drevs då ej vidare utan annan lösning söktes.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens meddelar att deras samlade bedömning med hänvisning till de så kallade ingripandegrunderna enligt PBL och nu kända förhållanden är att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Påverkan på kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att planens påverkan på kulturmiljön inte har visualiserats tillräckligt med avseende på hur förslagets volymer och höjder ter sig utifrån viktiga siktlinjer för kulturmiljön. Länsstyrelsen saknar en tydlig koppling mellan visualiseringen av planförslaget och de byggnadsvolymer som möjliggörs i plankartan. Vidare anser Länsstyrelsen att de byggrätter som möjliggörs i den detaljplan, antagen 2008, som ligger en bit söder om planområdet, bör finnas med i visualiseringarna så att den kumulativa påverkan på riksintresset lättare ska kunna bedömas.

Översiktsplan

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen anger att förslaget avviker från gällande fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP Brännö)¹ som anger Utbyggnadsområde för verksamheter och service medan man i planförslaget även medger bostäder, dels ovanpå verksamheter i de två norra delarna och dels inom hela den södra delen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostäder är ett viktigt inslag i ett centrumområde och anger att just nu är intresset för verksamheter på Brännö lågt men att planen möjliggör att hela det södra området också kan tas i anspråk för verksamheter om intresse skulle finnas i framtiden.

Länsstyrelsen håller inte med Stadsbyggnadskontoret i resonemangen kring hur planen ska förhålla sig till FÖP Brännö. En översiktsplan är ett strategiskt dokument som avser att leda planeringen på lång sikt. Länsstyrelsen anser att frågan om planens förhållande till fördjupad översiktsplan borde analyserats mer ur ett längre tidsperspektiv än enbart nuläge.

Länsstyrelsen befarar att avsteg från den fördjupade översiktsplanen riskerar att medföra ytterligare avsteg. Länsstyrelsen befarar att ytterligare avsteg kan komma att medföra en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

I den Fördjupade översiktsplanen för Brännö beskrivs gårdet som ett stort öppet område med f d odlingsmark omgivet av samlad bebyggelse. FÖP anger att gårdet och dess omgivning har mycket höga kulturvärden, är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas så öppet som möjligt. Det öppna odlingsområdet Brännö gårde är tillsammans med den äldre by-bebyggelsen centrala för Brännös identitet och bidrar till variationsrikedomen på ön.

Länsstyrelsen bedömer att för ny bebyggelse gäller inordning och anpassning till områdets kulturmiljökaraktär. Länsstyrelsen ställer sig också frågande till

¹ Fördjupad översiktsplan för Brännö antagen av KF 2006 ersattes 2022-05-19 av Översiktsplan för Göteborg.

stadsbyggnadskontorets ställningstagande att nytillskott ska spegla sin tid vilket de inte anser går i linje med den fördjupande översiktsplanens intentioner.

Gällande plan

Länsstyrelsen anser att kommunen gjort fel när frågor och synpunkter gällande byggnadshöjder etc. hänvisats till gällande detaljplan. Eftersom detaljplanen är från 1952 och riksintresset fastställdes i den fysiska riksplaneringen från 1971, hävdar Länsstyrelsen att gällande plan bedöms sakna relevans för bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen påpekar också att det i FÖP anges att: *Övervägande delen av den befintliga bebyggelsen på Brännö regleras i en detaljplan från 1950-talet och att den planen är inaktuell på många sätt eftersom den främst är upprättad för att reglera nytillkommande fritidsbebyggelse och varken tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ön eller moderna krav på ändamålsenligt helårsboende.*

Planförslagets utformning

Länsstyrelsens bedömning är att viss utformning har motiverats tydligt utifrån kulturmiljön såsom fasadfärg och typ av tak. I intilliggande detaljplan, ”Detaljplan för bostäder på Brännö vid Faggeliden samt för Brännö Lagård vid Husviksvägen inom SDN Styrösö” som antogs 2008, regleras taktäckningsmaterial, husens placering mot gatan och fasadutförandet. Länsstyrelsen anser att den aktuella planen bör hanteras utifrån samma kulturmiljöförutsättningar som den ovan nämnda angränsande planen.

Landskapsbild

Beträffande landskapsbilden anser Länsstyrelsen att det är svårt att bedöma hur den påverkas utifrån det framtagna underlaget. De konstaterar att planförslaget möjliggör flera stora volymer som ligger intill varandra. Länsstyrelsen efterlyser tydliga visualiseringar som redovisar fondverkan från gårdet/byn och upplevelsen av byggnadssiluetten från havssidan. Länsstyrelsen anser inte att den intilliggande varvskranens höjd är relevant som jämförelseobjekt när det gäller påverkan på kulturmiljön.

Sammantagen bedömning

Riksintressen

Vad gäller Riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ miljöbalken anser Länsstyrelsen sammantaget att kommunen inte på ett tillräckligt gott sätt redogjort för påverkan på riksintresset för kulturmiljövård utifrån de i underlaget framtagna karaktärsområdena. Länsstyrelsen anser också att tolkning av anpassning till dessa karaktärer inte genomgående håller den kvalitet som krävs. Underlaget behöver kompletteras för att en bedömning av skadan på riksintresset ska vara möjlig. Länsstyrelsen bedömer också att ytterligare regleringar i plankartan kommer att krävas.

Vad gäller Riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att skottbullen från Göteborgs skärgårdsskjutfält inte bedöms utgöra hinder för byggnation inom planområdet.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer av planhandlingarna att kommunen motiverar lokaliseringen av centrumområdet på Brännö väl. Området pekas ut i FÖP för Brännö, där lokaliseringsfrågan anses ha utretts erforderligt.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet, av hänsyn till att centrumutvecklingen är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att kommunen genom utförd undersökning och införd planbestämmelse hanterat frågan tillräckligt för detaljplaneskedet.

Översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget säkerställer bebyggelsen till en grundläggningsnivå på lägst +2,9 m, vilket motsvarar de förslag till krav som finns i kommunens tematiska tillägg för översvämningsrisker.

Buller

Beträffande buller anser Länsstyrelsen att planen i tillräcklig omfattning har utrett bullersituation vid närliggande varv och restaurang samt anser att bullersituationen inte hindrar de planerade bostäderna.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i sin helhet.

Efter granskningen har dialog förts med Länsstyrelsen och planförslaget har förklarats ytterligare så det underlättat Länsstyrelsens möjlighet till bedömning av planförslagets påverkan på berört Riksintresse för kulturmiljö. Länsstyrelsen meddelade vid möte stadsbyggnadskontoret 210611 att planförslaget inte befaras medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Kommentar:

Trots länsstyrelsens förtydligande i kulturmiljöfrågan i juni 2021 kommenteras nedan hela Länsstyrelsens granskningsyttrande, inklusive delar om kulturmiljö, detta för att frågan bedöms som central i planarbetet.

Påverkan på kulturmiljö

Detta planärende har pågått under en lång tid, mer aktivt sedan 2017. Under den tiden har flera avstämningar skett med Länsstyrelsen beträffande detaljplaneförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö så väl som andra för länsstyrelsen relevanta frågor. När planförslaget togs ut på samråd var det ett planförslag med ett förslag som innebar en mer omfattande exploatering. Förslagets syfte var att komplettera bebyggelsen med en centrumbildning och ett större tillskott av lägenheter. Detta bland annat grundat i ett stort behov som under lång tid uttryckts från stadsdelen och även från medborgare, då framför allt gällande handel.

I sitt samrådsyttrande meddelade länsstyrelsen att de ansåg att konsekvenserna på kulturmiljön behövde beskrivas bättre till granskningen och tillkommande byggnaders volym och höjd bör visualiseras i syfte att bedöma hur den anpassats till omgivande kulturmiljö. Samtidigt meddelade Länsstyrelsen sin bedömning att det trots ovanstående ej var fråga om påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen

delade även kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behövde inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Vid samrådet inkom dock starkare synpunkter från berörda, intillboende och från kulturförvaltningen, vad gäller planförslagets anpassning till den befintliga kulturmiljön och sed och tradition på Brännö. Synpunkter framfördes att förslaget var hänsynslöst och att kommunen ej hade kunskap om Brännö.

Med anledning av de inkomna synpunkterna gjordes efter samråd en betydande omarbetning av planförslaget. Dialog hölls med föreningar på Brännö och befintliga kunskapsunderlag studerades djupare. Befintlig bebyggelses karaktär, volymer och höjder och täthet inom olika för ön karakteristiska områden studerades även mer utförligt. Ett nytt underlag benämnt *kulturmiljö-sammanställning och bedömning* togs fram för att belysa frågorna ytterligare och för att sätta planförslaget i relation till befintliga värden både vad gäller planområdets lokalisering och vad gäller planförslagets utformning. I den avsågs det bland annat även illustreras påverkan på de visuella och funktionella sambanden med hänsyn till planområdets lokalisering i relation till påpekade värden i bevarandeprogram, riksintresseuttrycket och före detta FÖP Brännö.

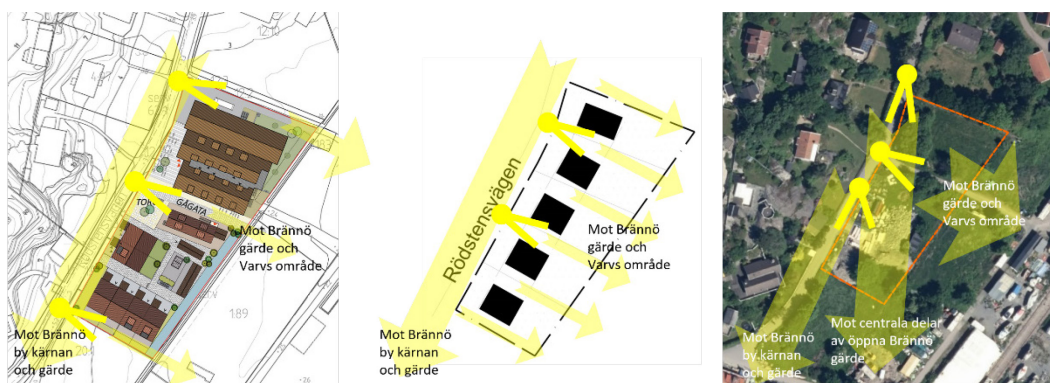
Inför granskningen gjordes ändringar som innebar att bebyggelsen sänktes och planen utformades så att det krävs att byggrätten delas upp i flera delar, det vill säga att bebyggelsen behövde brytas upp i fler volymer för att nyttja hela byggrätten. Inför granskning kompletterades även planhandlingarna avsevärt i ovan nämnda frågor och 3D-visualisering av en möjlig utbyggnad togs fram. Planförslaget kompletterades även med landskapsvyer där relevanta höjder från planförslaget och relevanta referenspunkter utmarkerades för att bidra till förståelse för vad planförslaget medger. Kulturförvaltningen i sitt granskningsyttrande bedömt att det justerade förslaget bättre har anpassats efter byggnadstraditionen och platsen och att planförslaget och granskningshandlingen kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.

Länsstyrelsen, som ansvarig instans för bevakande av riksintressen, lämnade redan i samrådet sin bedömning och lämnade sitt besked avseende betydande påverkan eller ej. Därmed var fokus i granskningshandlingen i stor utsträckning att de boende och berörda skulle få en uppfattning av planförslagets påverkan på närmiljön och hur kontoret gjort de avvägningar som lett fram till det förändrade förslaget mer än att fokusera på beskrivning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, detta då det nu mer var en fråga om beskrivning av konsekvenserna på miljön. Dock tillfördes även kontorets resonemang och motiveringar.

Beträffande mer detaljerade synpunkter från länsstyrelsen kring hur kommunen argumenterat tar kontoret till sig synpunkterna och kan i viss mån förstå vad länsstyrelsen menar men vill dock fortsätta hävda att det inte är fel att relatera till den för planområdet gällande detaljplanen. Dels för att det är den juridiska handling som för närvarande gäller och dels för att jämförelsen gjordes för att bemöta frågor om höjder och sätta de i planen föreslagna höjderna i relation till något mer greppbart. Det bör dessutom tydliggöras att det inte handlar orörd jordbruksmark eftersom området redan är planlagt. Boverket skriver även om betydelsen av äldre planer och att det finns rättsfall där domstolen menat att bedömningen av betydande miljöpåverkan ska utgå från vad den befintliga detaljplanen medger. I dialog med boende har synpunkter framförts som tyder på

att boende tolkat den för detta FÖP som juridiskt bindande och som att den skulle ha ersatt gällande detaljplanen från 50-talet, vilket även det påkallat beskrivningar av gällande detaljplan i samrådsredogörelsen och planbeskrivning och kulturmiljöunderlaget.

Bilder nedan avser illustrera en analys av möjlig upplevelse av det funktionella sambandet mellan bebyggelsen och den före detta odlingsmarken. Längst till vänster ett exempel på utbyggt planförslag som sätts i relation till nollalternativet, det vill säga en utbyggnad enligt gällande plan, i mitten. Till höger visas befintlig situation med planområdet markerat med röd linje.



För planområdet och dess direkta närhet råder en karaktär av åretruntbebyggelse och av industriområde öster om planområdet. Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning kan inte neka bygglovsansökningar som stämmer överens med gällande plan även om möjlighet finns att ställa krav på ny bebyggelses exteriör.

När det gäller de olika bedömningar som stadsbyggnadskontoret gjort avseende hur mycket plankartan bör styra ny tillkommande bebyggelses gestaltning så bedöms förutsättningarna för Detaljplan för bostäder vid Faggeliden och aktuellt detaljplaneförslag fortsatt vara olika, följaktligen blir även kontorets bedömning i vad som behöver regleras, olika. Detaljplan för bostäder vid Faggeliden ingår i ett särskilt utpekade område i kommunens bevarandeprogram, både med sin absoluta närhet till bykärnan och anslutning till Brännö gårde som ingår i den sammanhängande jordbruksbebyggelsen, och är därför extra känsligt vilket gör att kontoret har bedömt att reglering av taktäckningsmaterial, husens placering mot gatan och fasadutförande har varit befogat. Eftersom aktuellt detaljplaneområde inte ligger inom någon av de särskilt utpekade områdena och dessutom ligger bakom en höjd sett från havet och vid vägens fot har planområdet bedömts ansluta mer till den moderna bebyggelsen och att det därmed inte bör läsas samman med den gamla bykärnan. Bedömningen är därför att aktuellt detaljplaneförslag inte bör regleras lika strikt avseende bebyggelses gestaltning. Denna bedömning är avstämd med stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning.

Ytterligare påtagligt blir detta när man studerar landskapsbilden från havet mot Rödsten där taklandskapet även i utsatta höjdpunkter uppvisar en mängd olika takfärger och takmaterial även på nyligen tillkomna byggnader. Något som borde sett annorlunda ut om Bygglovsavdelningen ansett sig ha lagstöd för att styra detta.

Det är även kontorets uppfattning att en efterbildning inte alltid är det man menar med anpassning. Att försöka bryta ner skalan och att bevara bebyggelsefria släpp genom ny bebyggelse bedöms viktigt utöver omsorgsfulla val av fasadmaterial,

fasadfärg och takform. Kontoret har även bedömt det viktigt att bevara siktlinjer och försöka hålla samman bebyggelsen inom planområdet och erbjuda en övergång mellan den mer varierande bebyggelsen i direkt anslutning i norr, väster och öster. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna utgöra ett enhetligt tillskott i närmiljön.

Beträffande förslaget överensstämmelse med FÖP förstår kontoret Länsstyrelsens synpunkt. Sedan granskning har Fördjupad översiktsplan för Brännö, antagen av KF 2006, ersatts av Översiktsplan för Göteborg. Den lokaliseringsbedömning som utfördes inom arbetet med FÖP och slog fast lämplig lokalisering av centrumändamål, är dock fortfarande relevant. Kontorets bedömning är att planförslaget stämde överens med intentionerna i FÖP och stämmer med nu gällande översiktsplan. En viktig och relevant del i översiktsplanen är att främja utvecklingen av en levande skärgård vilket kontoret bedömer stämmer väl överens med planförslaget syfte.

Stadsbyggnadskontorets uppgift är enligt plan- och bygglagen att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra vid bedömning om vad som är lämplig markanvändning. I detta fall har kommunen bedömt att en blandning av bostäder och centrumändamål är den mest lämpliga markanvändningen på platsen. Stadsbyggnadskontoret vill dock påpeka att mindre än 50% av den föreslagna bebyggelsens bottenvåningar kan nyttjas bostadsändamål. Kontoret vill också framhålla att även om bostäder byggs i den södra delen så möjliggör planen för verksamheter i sin helhet vilket ändå lämnar en viss flexibilitet för framtiden.

Vad gäller strandskyddsfrågan konstaterar kontoret att Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning kring upphävande.

Beträffande hälsa o säkerhet noterar kontoret länsstyrelsens synpunkter.

14. Försvarsmakten

Försvarsmakten framför ingen erinran på den aktuella detaljplanen utifrån påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. De upplyser dock om att det säkerhetspolitiska läget i Sveriges närområde och i Europa över tid har försämrats och att riksdagen godkänt förslag som bland annat ett innebär att ett antal nya regementen återinrättas. Vidare lämnas information om satsningarna och konstateras att även tillgång till övnings- och skjutfält är av avgörande betydelse för Försvarsmaktens möjlighet att nå de politiskt uppsatta målen.

Konstateras vidare att sedan 28 januari 2021 har försvaret tillstånd enligt miljöbalken till den ansökta befintliga och delvis utökade verksamheten inom Göteborgs skärgårdsskjutfält.

Vidare har Försvarsmakten noterat att kommunen numera samråder med Försvarsmakten redan i planbeskedsskedet och uppmuntrar fortsatt till tidigt samråd vid eventuell kommande bebyggelseplanering på Brännö, Styrö och Donsö, detta för att undvika arbete med förslag som inte är förenliga med riksintressen för totalförsvarets militära del.

Kommentar:

Noteras.

15. Skanova (Telia company) AB

Bolaget har tagit del av handlingen och konstaterar att de har markförlagda ledningar inom planområdet. De bifogar en karta över desamma och meddelar att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vidare informeras att ledningarna kan skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. För detta så kontakta <https://www.ledningskollen.se> och vidare att kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. Påpekas att för ledningssamordning skall man kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har fått del av den digitala samlingskartan inför framtagandet av granskningshandlingen och även sökt kontakt med Skanova för kompletterande uppgifter. Planbeskrivningen utökades inför granskning med information om ledningar. Sannolikt kommer ledningar påverkas av plangenomförande. Yttrandet med information om tillvägagångssätt och konsekvenser lämnas vidare till exploatörer i sin helhet samt genom detta utlåtande.

16. Ellevio

Ellevio konstaterar att de i samråd med kommunen kommit fram till att nytt E-område ej behövs för denna detaljplan, istället kommer nätstationen som är placerad norr om planområdet att uppgraderas. Vidare konstateras att plankartan har justerats med u-område för deras jordkabel till fastigheten Brännö 1:183 i enlighet med deras önskemål.

För information om befintliga ledningars läge hänvisar Ellevio till Ledningskollen som är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, och som nås via www.ledningskollen.se.

Påpekas även att om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnaden eller ändringen stå för dessa kostnader.

Ellevio skall i god tid kontaktas av exploatör för eventuell samordning och samförläggning i området. Ellevio meddelar att frågor i ärendet skall tas med berörd handläggare på Ellevio. I yttrandet anges även namn på och telefonnummer till berörd handläggare.

Kommentar:

Synpunkterna och informationen noteras. Utöver sammanfattningen ovan sänds yttrandet i sin helhet till fastighetskontoret som förutsätts informera berörda handläggare som kommer hantera framtida markanvisning med mera. Det förutsätts även att fastighetskontoret tillser att det i markanvisning framgår att påverkan på Rödstensvägen kommer krävas och att utöver ledningshavare skall även väghållaren, Brännö vägförening samråds tidigt utöver berörda markägare.

Sakägare

17. Fastighetsägare Brännö 4:97 (Rödstensvägen 25)

Fastighetsägaren har yttrat sig vid samrådet och står fast vid sina synpunkter att det ej ska byggas trevåningshus på Brännö. Vidare att lokaliseringen av butiken är olämplig bland annat på grund av trafiksituationen på Rödstensvägen och strandskydd och kulturmiljö. Fastighetsägaren tycker att nuvarande förslag är i princip samma som det som var på samråd. Fastighetsägaren lyfter sitt förslag att placera butiken längre mot väster och anser att det inte skulle innebära några problem och att det runt det området finns ängsmark som idag inte används i någon större utsträckning.

Kommentar:

De tillåtna höjderna har sänkts i planförslaget sedan samrådet, men man kan enligt förslaget som var utställt för granskning bygga det som tidigare skulle kallats två våningar med inredd vind, enligt nu gällande våningsdefinition kallas det tre våningar. I en sammanvägd bedömning har det bedömts lämpligt med dessa höjder. Notera dock att vissa höjder nu vid granskning angetts som absoluta höjder över stadens nollplan. Detta i syfte att ge större tydlighet, framförallt till de närmast intillboende, över hur hög byggnad som maximalt får medges. Kvarstår svar från samrådet att lokalisering av butiken tar stöd i Fördjupad översiktsplanen för Brännö, där området för butiken och resterande del av aktuellt planområde ligger inom område som utpekats som område lämpligt för centrumändamål.

18. Fastighetsägare Brännö 4:175

Fastighetsägaren har beviljats förlängd svarstid. Fastighetsägaren bifogar även sitt tidigare yttrande (insänt vid samrådet av planen 2018) samt skrivelse sänd till kommunen 2016 om förslag till lösning för godshanteringen på Brännö.

Fastighetsägaren anser att stadsbyggnadskontoret direkt lögnaktigt både skriftligt och muntligt uppgett att detaljplaneförslaget följer den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för området, och att planförfarande byttes till mer korrekt utökat förfarande först efter, och tack vare, beslut i Fastighetsnämnden.

Vidare anser fastighetsägaren att Stadsbyggnadskontoret fortfarande i strid med FÖP försöker motivera en plan med ett stadsliknande flervåningskomplex med bostäder, på olika felaktiga och osakliga vis. Fastighetsägaren uppfattar att kontoret bland annat felaktigt försöker hänvisa till och luta sig mot och vränga reglerna i 1952 års plan. Fastighetsägaren anser att bebyggelse enligt planförslaget blir direkt anskrämlig och förstör bymiljön och påpekar att det ej räcker med bestämmelse om röd slamfärg i anvisningarna för att det stadsliknande komplexet skall passa in i by-bebyggelsen.

Vidare menar fastighetsägaren att SBK på sidan 26 i detaljplanen i figur 18 med höjder försöker dölja det unika med vyn över Gärdet och påpekar att inte bara intilliggande fastigheter utan även vy och siktlinje för halva ön berörs och att de som kommer från Rödsten mot Gärdet kommer att bli beklämda av att se det som planeras. Fastighetsägaren påpekar att SBK har underlåtit att visa vyer från marknivån över Gärdet samt att fastighetsägarna inför nämnda beslut kommer se till att det finns bilder med vyer och siktlinjer från marken över Gärdet så att bostadskomplexets ingrepp blir tydligt.

Fastighetsägaren anser att arbetet med nya lokaler för Brännö Handel förhalats och att SBK motsätter sig all dialog med Brännöborna. Påpekas att fastighetsägaren ej fått återkoppling på sitt omfattande yttrande, inskickat 2018 samt att deras förslag att dela planen och bara driva den norra delen vidare ej har hörtsammats. I aktuellt yttrande påpekas även att, två representanter från SBK som var på oaviserat besök på Brännö har tagit emot synpunkter från fastighetsägaren utanför dennes grind i maj 2020, trots detta har kontoret ej återkommit till fastighetsägaren för dialog. Fastighetsägaren påpekar att kommunen inte tagit någon kontakt med dem någon gång under 10 år, trots deras egna ansträngningar till kontakt och dialog, och är därför starkt kritiska när det står på sidan 21 i SBK dokumentet att *"Kontoret har prioriterat dialog och kommunikation mer vid framtagande av granskningshandlingen"*. Ett ytterligare exempel är att de aldrig fått någon återkoppling på sitt förslag om Rödsten som skickades in 2016, *Förslag till lösning för godshanteringen på Brännö Rödsten.pdf*, varken från SBK eller från Trafikkontoret. Att förslaget på lösning bara har ignorerats. Vidare påpekas att en som ej varit sakägare som inkommit med synpunkter fått erbjudande via e-post om direktkontakt med handläggare och erbjudits att få förlängd svarstid, medan de själva som är sakägare och som har lämnat yttrande mot förslag till detaljplan, endast fick information via vanlig post och då utan erbjudande om förlängd svarstid.

Fastighetsägaren anser vidare att det varit fel att SBK, som de skriver, hållit samråd med föreningar på Brännö utan att ange vilka och utan att fastighetsägaren visste om det. Fastighetsägaren meddelar att de gett upp försök att samarbeta med SBK och istället avser gå andra vägar för att få till affär och för att rädda Brännö Gärde.

Fastighetsägaren anser att kommunens handläggning varit och är ansvarslös och bör synas både som plan och som process av Länsstyrelsen. Vidare anser fastighetsägaren att ärendet behöver synas av media och att partierna bör redovisa sin ståndpunkt innan beslut i ärendet i kommunfullmäktige.

Fastighetsägaren anger att SBK i planen och i svar på inkomna yttrande hänvisar brett till andra kommunala förvaltningar istället för att ta ansvar. Påpekas att planmonopolet innebär ansvar för effekterna även under andra förvaltningar. Fastighetsägaren konstaterar att det kommit in kritiska synpunkter från flera kommunala förvaltningar och från Länsstyrelsen men att svaren från SBK på kritiken är ytterst osakliga.

Fastighetsägaren anser att det nu aktuella omarbetade planförslaget endast innehåller mindre ändringar av kosmetisk art, men att kommunen ändå hävdar att det anpassats och visar hänsyn till det unika Gärdet. Påpekas bland annat att den planerade höganockhöjden når över hönan på Varvets kran. Påpekas att Brännöborna har ansträngt sig för att skydda Gärdet från ingrepp och förstörelse och påtalas ånyo hur gärdet omfattas av skydd. Vidare citeras från bevarandeprogrammet och från fördjupad översiktsplan.

Fastighetsägaren anser att kommunen under lång tid har använt Brännös akuta behov av ny affär som utpressning för att få igenom sina desperata planer på bostäder i strid med FÖP.

Vidare anser fastighetsägaren att det ej anges orsak till varför man avviker från FÖP, och ifrågasätter detta eftersom FÖP tagits fram för att hantera helheten och göra lämpliga avvägningar mellan olika intressen, både vad gäller bevarande,

bebyggelsegrad och boende och tillgång till kommunal service med mera. Fastighetsägaren anser att det är stötande att kommunen inte följer den framsynta FÖP Brännö.

Fastighetsägaren citerar PBL om vad som en planbeskrivning skall redovisa och återkommer till sin synpunkt från samrådet att kommunens representant felaktigt angav att förslaget stämde med FÖP vilket är ett brott mot PBL. Vidare återkommer fastighetsägaren till att kommunen avsiktligt avvisade en saklig debatt genom att de ansvariga för planen ej var på det samrådsmöte som hölls på ön. Att de exempelvis inte ens kunde besvara eller diskutera frågan om nockhöjd på mötet. Fastighetsägaren upplever att kommunen ser samråd som något man ska försöka att trixa sig förbi genom att dölja fakta och undvika diskussion.

Vidare påtalas att informationen om planförslaget och markanvisningar på SBKs hemsida fortfarande inte är uppdaterad, och att det anges att markanvisningar är öppna för ansökan trots att ansökningstiden gick ut för flera år sedan. Även detta upplever fastighetsägaren är försök att dölja information och blanda bort fakta så att de kan överrumpla och få planerna godkända utan att någon har hunnit se dem.

Fastighetsägaren kommer vända sig till Länsstyrelsen om inte kommunen omgående delar planen så att Brännö Handel kan bygga utan ytterligare fördröjning. Vidare ser fastighetsägaren det som möjligt att hela planprocessen ogiltigförklaras så att den måste göras om och handeln ej byggas, men anger att det kan undvikas om kommunen delar planen och går vidare med bara handelsdelen.

Fastighetsägaren framför synpunkter om och är kritisk till byggprojektet vid Faggeliden som är på gång.

Påpekas att tidigare plan med markanvisning till Brännö Handel innehöll avtal om att kommunen skulle hyra lokaler. Informeras att det enligt rättsfall är otillåten direktupphandling och brott mot Lagen om offentlig upphandling att vid markanvisning och bygglov avtala att kommunen hyr lokalerna (lagen kräver i dylik situation upphandling).

Fastighetsägarna sålde mark för att kommunen skulle kunna genomföra FÖP Brännö med bygge av ny affär och för att Brännö skulle kunna behålla nödvändiga verksamheter. Fastighetsägaren anser det bedrägligt att efter köpet riva upp översiktsplanen och bygga bostäder. Informeras att de aldrig hade sålt sin mark om de hade anat kommunens planer att omvandla mark för verksamhet till bostäder. Att det är stötande och bedrägligt att köpa mark som i FÖP är reserverad för verksamhet och sedan för egen vinning ändra planen.

Fastighetsägaren anger att om SBK går vidare med planförslaget kommer Brännöbor tillsammans tvingas agera och att då riskerar det att leda till att Brännö Handel lägger ner med flera konsekvenser.

Vidare framförs att situationen med parkering på Saltholmen kommer att urarta ännu mer eftersom kommunen har tagit bort alla korttidsparkeringar som behövs för avlastning till båt och att Ö-snabben, buss 114 saknar helt plats för gods och matkassar.

Påpekas att Brännö har kraftigt ökad befolkning. Att den av SCB 2018 angavs till knappt 1000 invånare med troligen minst lika många till sommartid. Fastighetsägaren listar pågående plan och byggprojekt på Brännö och påpekar att

SBK underlåter att redovisa någon sammanställning av den kraftiga nybyggnationen. Fastighetsägaren har räknat det till sammantaget cirka 100 nya bostäder nybyggda och i plan och vilket ger flera hundra nyinflyttade. Påpekas att det troligen inte finns någon annan stadsdel i Göteborg med drygt 20% ökning av invånarantalet under så kort tid. Påtalas att en omfattande inflyttning även sker genom att befintliga sommarhus byggs om och används som åretruntboende, att om och nybyggnadstakten har varit enormt hög under lång tid vilket syns då fraktbåten ständigt är fylld med byggnadsmaterial.

Vidare anges att redan från 2003 till 2015 ökade befolkningen på Brännö med 20,6 %, enligt SCB:s offentliga befolkningsstatistik, vilket är mycket mer än i övriga Södra Skärgården. Påpekas att kommunen ansvarar för att service, kommunikationer och äldreomsorg fungerar och att det ovan anförda har ökat belastningen på passagerarbåtarna och att det redan orsakar problem med överbelastade båtar särskilt på sommaren och att en ytterligare ökning av gods och passagerare riskerar befolkningens godsförsörjning och arbetsresor. Påpekas även att kommunen har ansträngt sig för att öka turismen så att det är svårt för de bofasta att sommartid ta sig till och från arbetet. Att det redan idag är det svårt att cykelpendla eftersom båtarna fylls med turisternas och sommargästernas cyklar.

Vidare anføres att anslutande buss Ö-snabben (buss 114) är överbelastad redan idag.

Fastighetsägaren anser att kommunen i planen ej redovisar den redan pågående kraftiga befolkningsökningen och inte tar hänsyn till eller tar ansvar för konsekvenserna av att Brännö redan nu ligger nära den gräns där kommunikationer och viktiga samhällsfunktioner havererar.

Fastighetsägaren anser att kommunen med våld trycker in ytterligare bostäder utöver det pågående mycket omfattande bostadsbyggandet på Brännö trots att grundläggande service för stadsdelen Brännö brister redan idag och riskeras helt.

Påtalas att kommunen idag inte klarar att sköta sophantering och återvinning på Brännö korrekt. Återvinning av förpackningar saknas på Brännö, trots att förpackningsåtervinningen varit lagstadgad sedan 2011. Informeras att under lång tid har entreprenören Vrångö Transport ideellt varje vecka fått städa upp sopkaoset på Rödsten och att det fortfarande inte finns någon lösning på kaoset på Rödsten. Fastighetsägaren bifogar en bild från Rödsten 2 maj 2021,



Figur 1. Foto från sakägare visande situationen vid Rödsten.

Påpekas att situationen på Rödsten är ohållbar. På förmiddagarna möter skolbarnen tät trafik med frakt och sopor och ambulansbåten får försöka hitta kaj mellan servicebåtar, fraktfärjor, soptransportfärja och skärgårdsbåtar och det ger även problem för Styröbolaget. Informeras att Styröbolaget på informationsmöte 2019, med Brännö Samfällighetsförening, meddelade att de överväger att sluta angöra Rödsten av säkerhetsskäl.

Återkopplas till den fördjupade översiktsplanen FÖP som reserverade mark för verksamhet för att säkerställa att Brännö kunde fungera och att det fanns plats för nödvändig service, och förslag till ny godshantering som fastighetsägaren har skickat in till kommunen 2016.

Vidare framförs att bostadsbyggande på mark som reserverats för verksamhet riskerar både nuvarande och kommande verksamhet eftersom bostäderna kommer att ställa krav på ljudnivå. Påpekas att nuvarande viktiga verksamheter för ön riskeras om bostäder byggs inom planområdet, varvet, bygghandeln, entreprenad, maskinverksamhet, trädgårdsservice. Det finns, som anges i FÖP, möjlighet att bygga bostäder på andra fastigheter. Påpekas att SBK påstår att de följer FÖP med planen men i själva verket hindrar den verksamhet som FÖP framsynt reserverade mark för.

Vidare påpekas att det finns generellt förbud mot att i onödan bebygga jordbruksmark samt att det enligt FÖP anges att bostäder kan byggas på annan mark än jordbruksmark.

Påpekas att det i planförslaget inte finns någon som helst anpassning till den i bevarandeprogrammet angivna värdefulla bymiljön. Att presentera planen som bevarande av det unika Gärdet anser fastighetsägaren är helt befängt. Fastighetsägaren citerar kulturnämndens samrådsyttrande och påpekar att de ej var nöjda med förslagets anpassning i samrådet.

Fastighetsägaren anger att byggnadshöjden hade definierats på fel sätt i samrådsförslaget och att det är fel nu också när höjd istället anges från stadens nollplan samt att det finns motstridigheter och felaktigheter i hur höjden beskrivs samt att referens till nollplanet saknas. Fastighetsägaren anser att kommunen mörklägger och avsiktligt döljer fakta.

Fastighetsägaren ser vissa texter som kontoret skrivit som rent hån mot Brännö och det unika Gärdet, det är det även när de i detaljplanen skriver: *”Den nya byggelsen ska regleras i detaljplanen så att den inordnas på ett lämpligt sätt i den befintliga utpekade värdefulla kulturmiljön. Planförslaget utgör ett steg vidare, efter tidigare kommunalt markinköp, i genomförandet av FÖP:s intentioner för området, genom juridiskt bindande planläggning som medger centrumändamål”*.

Fastighetsägaren befärar att bostäder innebär att varvets verksamhet med båtuppläggning och bygghandel kommer att begränsas eller stoppas eftersom verksamheten med nödvändighet ger buller och att Brännö då blir utan båtuppläggning och bygghandel.

Planen att bygga brandstation som fanns i FÖP hindras men påpekas att detta inte nämns i den aktuella detaljplanen samt att det i förslaget saknas lösning på hur Rödsten skall kunna fungera med persontrafik, sjuktransporter, skolresor, renhållning, godstransporter.

Påpekas även att SBKs påstående om bullerutredning är felaktigt, att bullerutredning för befintliga verksamheter saknas. I underlaget redovisas endast en ljudmätning från 1995 med varvskranen som enda ljudkälla men att det finns fler källor som inte redovisas. Befaras att bostäder alldeles intill Varvet kommer att störas av buller från verksamheten och att det riskerar hela Varvets verksamhet. Informeras att kranens motor idag är direkt störande för fastighetsägaren som bor 150 m från kranen men eftersom de är positiva till verksamhet på Varvet så har de inga problem med ljudet, men att nya boende kommer tycka annorlunda.

Vidare påpekas att planen anger att Brännö Samfällighetsförening skall stå för underhåll av torget, att detta är olämpligt och troligen oförenligt med samfällighetslagen.

Fastighetsägaren yrkar på att kommunen lägger ner södra delen planen. Marken söder om affären skall istället reserveras helt för verksamheter enligt gällande FÖP från 2006. Vidare konstateras att fårskötsel är den mest lämpliga verksamheten på de tre fastigheterna i södra delen av planområdet.

Brister och felaktigheter i planen som fastighetsägaren särskilt vill lyfta:

Att bebyggelsen ej endast blir dominerande för intillboende utan för väldigt många.

Att planen försöker dölja att de stadsliknande höga flervåningshusen kommer att se ut från en siktlinje i markplan.

Hur höjderna har reglerats i planförslaget samt att teckenförklaring har utelämnats (bör kallas för referensplan RH2000) så det blir svårt att se höjder relativt omgivningen eftersom markytans höjd inte anges. Vidare att teckenförklaringen har utelämnats för att ingen skall kunna tolka höjderna. Att inte ange nockhöjder över mark är ännu ett försök att vilseleda.

Att man hänvisar till en föråldrad plan från 1952 för att motivera brott mot FÖP.

Att man föreslår bostadskomplex som i höjd och yta mm avviker mycket kraftigt från den giltiga planen från 1952 (kommunen har tidigare stoppat privata bygglov med motivering att det avviker från plan 1952 med några få centimeter).

Att det i planunderlaget påstås att det finns markanvisning till Brännö Handel men att det saknas information om den kommunens hemsida trots att kommunen är skyldig att öppet redovisa markanvisningar.

Att effekterna på service och kommunikationer av den kraftiga befolkningsökningen ignoreras och ej redovisas.

Att planförslaget hindrar de verksamheter som FÖP Brännö reserverade mark för.

Att SBK anger, helt felaktigt, att planen följer intentionerna i FÖP Brännö.

Att bullerutredningen felaktigt påstås behandla buller från all verksamhet på Varvet.

Att mark för ny brandstation reserverades i FÖP Brännö men detta nämns inte i detaljplanen.

Att det i planförslaget anges att Brännö Samfällighetsförening skall sköta torget.

Att det är oklart i planen om förbindelse blir kvar för gående och cyklar via Varvets väg från Långejorden och via grusvägen mellan 3:196 och 12:8.

Kommentar:

Beträffande val av planförfarande är det stadsbyggnadskontoret som valt att övergå till utökat förfarande både med anledning av avvikelserna mot den vid granskningen gällande Fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP) samt med anledning av att planärendet bedöms beröra många boende och flera allmänna intressen på Brännö. Vi hänvisar även angående detta och angående avvikelserna mot före detta FÖP till svaret på ert yttrande, *synpunkt nummer 18*, i samrådsredogörelsen.

Tveka ej att kontakta berörda handläggare på Stadsbyggnadskontoret om ni inte hittar samrådsredogörelsen och sammanfattning av ert yttrande och svaret på detsamma. Kontaktuppgifter till handläggare står överst i detta dokument samt finns på kommunens hemsida tillsammans med planförslaget och dess tillhörande underlag, på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Den nya översiktsplanen för Göteborg (laga kraft 2022) har nu ersatt FÖP för Brännö. Planområdet ingår i område som betecknas *Blandad stadsbebyggelse / Övriga bebyggelseområden i ytterstaden*. Vidare anges att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Planförslaget bedöms ha fullt stöd i den aktuella översiktsplanen. Det har dock beslutats att planförslaget ändå skall fortsätta drivas med utökat förfarande och att beslut om antagande skall ske i kommunfullmäktige. Beträffande motiveringen till varför man valde att avvika från före detta FÖP, tas det upp i planbeskrivningen under ett eget kapitel i slutet av planbeskrivningen. Det lyfts även i tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden inför beslut om granskning. Kontoret påpekar åter att bostäder brukar vara en del i centrumliknande bebyggelse och är ett inslag som bedöms tillföra socialt så väl som gestaltningssmässigt värde för sådan. Planen medger fortfarande verksamheter inom hela planområdet även om den ej är tvingande till verksamheter i sin helhet. Inom större delen av planområdet finns bestämmelse som förbjuder bostäder i markplan. Synpunkter har framförts om att det ej finns ekonomiskt underlag för mer lokaler på Brännö. Detaljplanen avser ge den en lämplig grad av flexibilitet genom att det är möjligt att bygga verksamheter inom hela planområdet.

Beträffande planhandlingarna, de sidor som fastighetsägaren hänvisat till kommer att ses över, möjlighet finns att ändra formuleringar. Beträffande planförslagets reglering av höjd i granskningshandlingen var det just för att nå större tydlighet som ett antal så kallade plushöjder (absoluta höjder) infördes på plankartan där det bedömdes vara av särskild vikt. I den sydligaste delen behölls den relativa angivelsen. I bestämmelserna anges meter över angivet nollplan och på plankartan anges att referenssystem i höjd är RH2000, dessutom finns ett antal befintliga plusnivåer på marken inom planområdet utsatta på grundkartan som tillhör planhandlingens. Befintlig marknivå inom planområdet ligger ungefär mellan +2,5 och +4. Möjlighet finns därmed att läsa ut höjderna och möjlighet att kontakta

stadsbyggnadskontoret och ställa frågor har funnit under samråds- och granskningstid.

Inför antagande har principskissen på plankartan kompletterats med information om gällande höjdsystem, utöver information om detsamma som fanns på plankartan i informationsruta om grundkartan.

Beträffande omarbetning av planförslaget efter samråd, så delar stadsbyggnadskontoret inte fastighetsägarens bedömning. Kontorets bedömning är att planförslaget har genomgått betydande omarbetning mellan samråd och granskning och att en annan typ av utbyggnad, en mer uppdelad utbyggnad, nu krävs för fullt nyttjande av planen. Sedan samråd harnockhöjder och byggnadshöjder sänkts. Nockhöjden för norra och östra delen var vid samråd 12 meter från golvnivå vid entréplan och marknivå där ligger under +4 meter, vilket medförde att nämnda nockhöjd motsvarade max +16 meter men att högsta tillåtna nockhöjd nu motsvarar runt +14 meter i östra delen. I den norra delen av planområdet har möjlig nockhöjd sänkts med cirka 3 meter, sedan samrådet.

Den relativa nockhöjden i planens sydöstra del har sänkts från 12,0 meter till 10,0 meter och den relativa byggnadshöjden har sänkts från 9,0 till 6,5 sedan samrådet. I sydvästra delen av planområdet ligger nockhöjden 9,5 kvar som relativ höjd men byggnadshöjden har sänkts med 1 meter sedan samrådet. Tillåtna nockhöjden har förtydligats genom att den anges från stadens nollplan, blir absolut, i byggrätten i norr och i mitten av planområdet. Planförslaget har kompletterats med modellstudier för bättre illustrera vilken bebyggelse som skulle kunna uppföras inom planområdet.

Kontoret instämmer dock i fastighetsägarens uppfattning att exteriöra utförandebestämmelser ej förändrar det faktum att planförslaget medför en betydande förändring av närmiljön på Brännö och påverkar vyerna från bland annat Rödstensvägen mot Brännö gårde. Kontorets bedömning är dock att nämnda utföranderegleringar ändå skall bidra till en bättre anpassning än om inga sådan införts. Fortfarande är bebyggelsen ej helt låst utan det är en möjlig utbyggnad som illustrerats. Andra alternativ kan bli aktuella inom ramen för detaljplanen. Den slutliga utformningen framkommer i kommande bygglovsprocess.

Vad gäller illustrationer och bilder i planhandlingarna i syfte att mer visuellt förklara vad planförslaget medger anser kontoret att man bör kunna förstå planförslaget och göra sin bedömning av detsamma med hjälp att den samlade informationen i planhandlingarna. I samrådsredogörelsen kommenteras och bemöts även frågan från både sakägaren och en annan sakägare som bidragit med foton på sin befintliga utsikt.

Vad gäller synpunkt om vad som var del av Brännö gårde tas synpunkt emot och planhandlingarna har setts över. Hänvisas även till kommentar på yttrande 22, stycke 4 och 5.

Beträffande vyer från och över Brännö gårde kopplat till bild på sid 26 i planbeskrivningen påpekas att bilden avsågs visa relationen till närmiljön ej relationen till Brännö gårde specifikt. I planhandlingarna fanns andra vyer och sektioner där utblicken från gårdet och där upplevelsen av landskapsrummet från gårdet illustrerades, framförallt i planunderlaget *Kulturmiljö- sammanställning och bedömning*.

Beträffande bebyggelsehöjder i planförslaget, påpekas att kranens höna enligt kontorets geografiska data ligger på cirka +18,7, det vill säga den är ett par meter högre än de högsta medgivna höjderna i planförslaget.

Det är uppenbart att kommunen ej haft dialog med fastighetsägaren på det sätt fastighetsägaren skulle ha önskat och det är förståeligt att det är frustrerande. Angående kommunens kontakter med fastighetsägaren och mer generellt i planarbetet så är det i regel *endast* sakägare enligt planens fastighetsförteckning som får informationsbrev vid samråd och granskning. De flesta andra som står på sändlistan inklusive remissinstanser för en plan får numera endast ett informationsbrev per e-post. De som ej står på sändlistan men uppmärksammat annons eller dylikt och ansett sig berörda och inkommit med skrivelser emot planen under samrådet får också information vid granskningen. Numer går även det oftast via e-post då de flesta inkommer med synpunkter via e-post eller anger sin e-postadress om de skickat vanligt brev. Fastighetsägaren har alltså bedömts som sakägare **och därför fått informationsbrev** om planen och detta är enligt rutinen. Enligt kontorets rutiner så bemöts ej insända synpunkter personligen i planärenden. Synpunkterna bemöts istället samlat i samrådsredogörelse och i utlåtande. Era synpunkter har tillsammans med andra haft en påverkan på arbetet efter samrådet och har sammanfattats och bemötts i samrådsredogörelsen under *synpunkt nummer 18*.

Beträffande svarstid måste man som regel i planärende höra av sig och be om **förlängd svarstid**, ofta kan det beviljas något förlängd svarstid. Hör någon mer av sig och ber om samma datum brukar det beviljas om inte något särskilt skulle föreligga som kräver längre tid exempelvis att brev eller e-post ej skickats till någon som skulle ha haft det, och den därmed måste få sin lagstadgade tid. Vi beklagar att fastighetsägaren upplever att hen behöva förhandla för att få förlängd svarstid.

Vi konstaterar att fastighetsägaren upplever att kommunen ej vill ha dialog och beklagar att hen upplevt det så. Handläggare från både fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret finns angivna på stadens hemsida och det finns kontaktuppgifter till dem, i avsikt att intresserade ska kunna vända sig direkt till dem med frågor och synpunkter. Oftast är det bara ett samrådsmöte som hålls under planprocessen och svar på kritik på det gavs i svaret i samrådsredogörelse. Vi kan bara igen bekräfta att det är beklagligt att det upplevdes som ett dåligt möte.

Avsikten i samrådsredogörelsen har varit att vara tydlig och noggrann även då det varit nödvändigt att hänvisa till andra delar av kommunen än stadsbyggnadskontoret. Detta just för att berörda personer ska veta vart de ska vända sig om de vill fortsätta driva frågor, som kan ligga vid sidan om detaljplanen.

Beträffande **dialog och information** så har kontoret efter samrådet sett till att nå ut med extra information om ärendet, bland annat genom informationsaffischer vid färjelägena och mataffären, där de flesta passerar. Denna insats gjordes bland annat efter samtal på plats mellan handläggare och sakägaren (som möttes av en händelse, som beskrivs i fastighetsägarens skrivelse). Sakägaren framförde då att informationen inte ansågs vara tillräcklig. Det bidrog till en kontorets bedömning att det behövdes mer information om läget i planärendet från kontorets sida, vilket också skedde. Det hölls även mer dialog med föreningar på Brännö genom

vägförening, Brännö by samfällighetsförening och Brännö föreningen. Vid de kontakterna har de formella vägarna tagits till föreningarna. Många frågor som då lyftes hade koppling till en del av det som framförts i fastighetsägarens yttrande men som ej kan hanteras inom detaljplan, därför såg handläggarna till att etablera kontakt mellan föreningarna och den strategiska avdelningen på kontoret som jobbade men ny översiktsplan som även skulle (och nu har) ersätta FÖP för Brännö. Detta för att de som kan Brännö skulle kunna lyfta de övergripande frågorna om exempelvis kommunal service och teknisk försörjning och räddningssituation på Brännö i rätt forum och få lättare att inkomma med synpunkter på översiktsplaneförslaget.

Beträffande gällande detaljplan (som hette **byggnadsplan** då den upprättades) från 1952 för planområdet och som gäller på stora områden på Brännö påpekas att den för planområdet i sin helhet anger kvartersmark bostäder. Påpekas att avsikten ej varit motivera planförslaget med genom planen från 50-talet utan att jämföra planförslaget med den för att öka förståelsen av vad planförslaget innebär. I samrådsredogörelsen gjordes ett inledande generellt avsnitt för att djupare beskriva hur planen från 50-talet tolkas idag, enligt nu gällande lagstiftning och riktlinjer. Det står i texter i planhandlingen att planförslaget medger större volymer och större täthet än gällande plan, så det är inget som planförfattarna försökt att dölja.

Fastighetsägaren påpekar att kommunen stoppat privata bygglov som bara avvikit några centimeter mot gällande detaljplan, byggnadsplan från 1952, men att planförslaget strider betydande mot planen från 1952. Kontoret bekräftar att föreslagen bebyggelse i planförslaget ej ryms till volym eller användning inom nu gällande detaljplan. Därför behövdes en ny detaljplan tas fram för att möjliggöra utbyggnad enligt intentionerna i den före detta FÖP för Brännö och i lokala utvecklingsprogram från före detta stadsdelsnämnden.

Beträffande befolkningsökningen på Brännö så ser kontoret att det finns ett stort intresse, vilket även påverkar viljan för olika aktörer att driva bostadsprojekt på Brännö och planansökningar om byggande av ytterligare bostäder på ön inkommer. Den nya översiktsplanen anger i huvudsak två sorters bebyggelseområden på Brännö. Den mer tätbebyggda citeras ovan, där bostadsbebyggelse kan tillkomma där närhet till service och kollektivtrafik finns och företrädesvis med kompletteringar till redan befintligt. Utöver det skiktet finns områdena benämnda Landsbygd/ Kust och landsbygd där översiktsplan anger att ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust- och landsbygdens bebyggelsemönster.

Beträffande kapacitet i befintlig och framtida kollektivtrafik så är Västtrafik en av remissinstanserna för detaljplanen. Västtrafik inkom med ett yttrande i samrådet och hade inget att erinra mot planförslaget utan såg positivt på utbyggnad i anslutning till det befintliga färjeläget. Vad gäller synpunkter på kapacitet och synpunkter på brist på plats för gods ber vi er kontakta Västtrafik direkt och framföra era synpunkter dit eller till ansvariga förtroendevalda inom regionen. Beträffande situationen vid Saltholmen så har förändringsarbete pågått och pågår löpande. Bland annat har man ökat andelen tillståndsparkeringar och minskar andelen fasta (förhyrda) platser. Under senare år har den tidigare på- och

avstigningsplatsen direkt väster om terminalbyggnaden, vid Lasse Dahlquists plats, omvandlats till lastplats. Kontoret kan konstatera att det fortsatt finns en stor efterfrågan på fasta p- platser vid Saltholmen från boende i södra skärgården.

Beträffande de övergripande frågorna om kommunal service på Brännö, till exempel avsaknaden av förpackningssortering och överfulla sopcontainrar, utrymme i kollektivtrafiken och barnomsorg så är det riktigt att det är övergripande strategiska frågor som ej kan lösas i varje enskild plan. I detta ärende framkom vissa av dessa frågor även från samråd med Brännöföreningarna och förmedlades vid möte med de som arbetar med den översiktliga, strategiska, planeringen på Stadsbyggnadskontoret. Under planarbetet har Stadsbyggnadskontoret även haft dialog med socialförvaltning sydväst. Socialnämnden har ett övergripande uppdrag vad gäller frågor som rör socialt stöd, fritid, folkhälsa i stadsområdet och bidrar med kunskap om planeringsförutsättningar.

För närvarande finns ett uppdrag från kommunfullmäktige till byggnadsnämnden, BN Diarienummer 0535/22, att ta fram en strategisk plan för södra skärgårdens framtida utveckling. Ansvarig för uppdraget är strategiska avdelningen på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med trafikkontoret.

Att ta fram en strategisk plan är ett omfattande arbete och under 2022 är arbetet avgränsat till att utreda hur utmaningarna och behoven kopplat till utveckling av södra skärgården ser ut, i ett första steg mot en strategisk plan. De övergripande synpunkterna ovan har därför vidarebefordrats till arbetsgruppen.

Arbetsgruppen har informerat om kommunfullmäktigeuppdraget i Ö-dialogen, där representanter från skärgårdsöarna har givits möjlighet till inspel. Beroende på politiska beslut om fortsatt hantering kan ytterligare dialog i olika frågor bli aktuella.

Fastighetsägarens förslag till godshantering vid Rödsten har förmedlats till berörd handläggare på strategiska avdelningen. Trafikkontoret har även tillfrågats och bland annat informerat att man i det kajomvandlingsprojekt som pågår på Brännö Rödsten har kontinuerlig dialog med Brännö bys samfällighet och Brännö vägföreningen, och att man för närvarande är i projekteringsskedet.

Beträffande just förpackningsinsamling har handläggare på Kretslopp- och vatten informerat att sommaren 2022 fattades beslut av regeringen att insamlingsansvar för förpackningar skall övergå från producenterna till kommunerna. Kretslopp- och vatten har meddelat att det i dagsläget ej är klart hur det kommer att lösas helt i Göteborg men informerar att det även i framtiden kommer vara speciallösningar som gäller för hämtning i södra skärgården. Kretslopp och vatten samarbetar med Trafikkontoret som arrenderar yta för kommunal service på Brännö Rödsten för att få till en fungerande hantering där förpackningsinsamling, grovavfall och gods måste samsas om ytan. Fastighetsägarens del av yttrande som berör sophantering samt fotografi från Rödsten i maj 2021, har förmedlats till handläggare på kretslopp och vatten, med kunskap om hämtningen på Brännö, och till strategiska avdelningen.

Kontoret har förstått att fastighetsägaren är kraftigt emot att planen avviker mot före detta FÖP för Brännö och vill att bostadsinslaget skall tas bort från planförslaget och att området bara skall planläggas för verksamheter samt, mer specifikt i södra delen, användning av marken för fårhållning. Kontoret har valt att

behålla storleken på planområdet och att gå vidare med det förslag som presenterades i granskningen, ett förslag som medger både verksamheter och bostäder. Kontoret menar att det är en rimlig avvägning av intressen och anspråk samt att planförslaget inom större delen av planområdet ej medger bostäder i gatuplan, vilket ger förutsättningar för att en för Brännö lämplig utbyggnad kan komma att ske. Konstateras även att planområdet redan idag är planlagt som kvartersmark för bostäder. Vad gäller före detta FÖP och reservation av mark för verksamheter så medges verksamheter inom hela planområdet.

Att fastighetsägaren blir särskilt berörd av planen eftersom fastighetsägaren sålt del av marken till kommunen är förståeligt. När man i planhandlingen angav att planen följde intentionerna i för detta FÖP menade man att man föreslagen planläggning som låg huvudsakligen i linje med den före detta FÖP, även om den inte var i exakt överensstämmelse. Man planlägger i denna detaljplan för centrumändamål och medger centrumändamål inom hela planområdet, men planen ger möjlighet till bostäder i större delen av södra halvan av planen och som ett litet inslag i den norra delen.

Beträffande fastighetsägarens missnöje med att det ingår bostäder i planförslaget när fastighetsägaren sålde delar av den mark som idag ingår i planområdet och då med annat förväntat innehåll konstateras att inom den markägande delen av kommunen kan bedömning av vad som krävs inom olika områden ändras över tid och påverkas av ändrad politik och ändrade prioriteringar så väl som av marknadsläge. När ett arbete tar lång tid bedöms ofta vissa förändringar kunna ske. Vid synpunkter och frågor om markförsäljning, hänvisas till kommunens fastighetskontor som är ansvarig för den frågan.

Beträffande byggande på bruksvärd jordbruksmark så är kontorets bedömning att planområdet ej utgör jordbruksmark utan mark planlagd som kvartersmark för bostäder, se även kommentaren på synpunkt nr 5 ovan.

Beträffande fastighetsägarens synpunkter om befintligt buller, och dess påverkan på framtida bostäder och risk för framtidas bostäders negativa inverkan på befintliga verksamhet bedöms detta ha beskrivits i lämplig omfattning i planbeskrivningen. Miljö- och klimatkommittén har även i sitt granskningsyttrande meddelat att de är nöjda med hur kontoret kompletterat ärendet och att de ej har någon erinran mot planen. Påpekas även ånyo att det redan i gällande detaljplan för Brännö varv (akt 2231) anges att ...”Med J betecknat område får endast användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.”

Vad gäller den lilla torgytan som avses planläggas som allmän plats, så har det funnits flera olika alternativ till hur ägande och förvaltning kan ske. Fastighetskontoret har meddelat att det ej längre är aktuell att Brännö Bys samfällighetsförening ska äga eller förvalta ytan. Avtal för en lösning av ägande och förvaltning upprättas av kommunen genom fastighetskontoret inför planens antagande.

Beträffande markanvisningsavtal med Brännö Handel AB som hänvisas till i planbeskrivningen så har nämnda avtal inte förlängts. Brännö Handel AB har även återkallat planavtalet med stadsbyggnadskontoret. Information om detta och om planärendet finns på ärendets sida på kommunens hemsida samt affischerades på Brännö vid färjelägen och på ett par ställen på Brännö utöver det.

Synpunkt om felaktigheter på kommunens hemsida rörande markanvisningar har påtalats till sidansvarig igen.

När det gäller påtalande om rättsfall om otillåten direktupphandling enligt *Lag om offentlig upphandling (LOU)*, vad gäller avtal mellan kommun och annan part om lokalhyra i samband med markanvisning och eller bygglov, så lämnas synpunkten vidare till Fastighetskontoret. Stadens förvaltningar förutsätts sköta sin upphandling på korrekt sätt enligt LOU och annan lagstiftning.

Beträffande markanvisningar generellt informerar Fastighetskontoret att en översyn av den tidigare markanvisningspolicyn har genomförts och policyn har ersatts med en riktlinje för markanvisningar. Denna riktlinje antogs av kommunfullmäktige 2021-05-20 (diarienummer 1529/20). Den nya riktlinjen beskriver hur Göteborgs Stad ska hantera markanvisningar. Markanvisningar annonseras via e-tjänsten *Markanvisningar*, som ingår i tjänsten Plan- och byggprojekt, på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

I den före detta översiktsplanen för Brännö skisserades ett område för räddningstjänsten, för ny brandstation. Det område som då skisserades ligger sydost om aktuellt planområde invid Långejorden. I aktuellt detaljplanearbete upplystes planhandläggarna även om behovet via samråd med föreningar. När frågan tagits vidare med Räddningstjänsten centralt har det därifrån angetts att de ej är intresserade utan nöjda med den lokal de har idag.

Beskrivning av problemet med befintlig brandstation, kopplat bland annat till dess avstånd från havet, där räddningstjänsten angör vid insatser, har dock förmedlats till stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning.

Påpekas dock att det enligt kontorets bedömning plantekniskt ryms en något större byggnad än den räddningstjänsten har idag, tillsammans med en byggnad med lokal för hemtjänst i bottenvåningen inom byggrätterna i den södra delen av planförslaget. Även lokal för vårdcentralsmottagning bedöms kunna inrymmas. Det skulle dock förutsätta att aktörerna ser behov av det och att de skulle samordna sig och komma överens med markägaren.

Vad gäller den planstridiga befintliga vägen genom planområdet så planläggs an smal passage av allmän plats i ett läge söder om den befintliga vägen, vilket syns på illustrationen. Avsikten är att den passagen skall förvaltas av Brännö vägförening. Efter granskning har fastighetskontoret arbetet vidare och avsikten är att den befintliga passagen öster om planområdet över befintlig allmän plats, öster om planområdet, skall byggas om så att den möter den passage som föreslås inom detaljplanen. Avsikten är att även passagen öster om planområdet skall förvaltas av Brännö vägförening.

Beträffande bebyggelsen vid Faggeliden, en bit söder om planområdet noteras att fastighetsägaren är negativt inställd till den. Det kan konstateras att genomförandet av den har dröjt länge efter att den detaljplanen vann laga kraft. Påpekas att den detaljplanen hade stöd i före detta FÖP Brännö. Kontoret kan konstatera att utbyggnaden enligt den självklart innebär en förändring av miljön på Brännö, liksom ett genomförande av föreliggande planförslag innebär en tydlig förändring för intillboende och för övriga brännöbor och för besökare till Brännö.

Fastighetsägaren anser att kommunen använt Brännös akuta behov av ny affär som utpressning för att få igenom sina planer på bostäder. Kontoret noterar denna uppfattning men konstaterar att det har bedömts värdefullt med ett inslag av

bostäder i planförslaget men att avsikten varit att låsa gatuplan för verksamheter inom större delen av planområdet. Avsikten har även varit att få en plan med en flexibilitet för ökad möjlighet till genomförande.

Fastighetsägaren anser att kommunen och närmre bestämt stadsbyggnadskontoret avsiktligt försökt dölja information och driva igenom projekt utan att det ska märkas och att detta bör granskas av myndigheter och media.

I planprocessen är kommunens planering föremål för granskning av berörda myndigheter och sakägare. Den som framfört synpunkter under planprocessen har också möjlighet att överklaga planen vid antagande, om denne önskar få sina frågor prövade vidare.

Vid misstanke om mutbrott eller andra oegentligheter är det viktigt att anmälan sker. Man kan sända en anmäla till byggnadsnämnden, kommunfullmäktige eller till stadsrevisionen. Mer information och kontaktuppgifter till stadsrevisionen finns på stadens hemsida på <https://goteborg.se/wps/myportal/start/kommun-o-politik/kommunens-organisation/stadsrevisionen/om-stadsrevisionen>.

Vem som helst kan även göra en så kallad JO-anmälan, mer information om det finns på: <https://www.jo.se/sv/JO-anmalan/>.

19. Brännö Bys Samfällighetsförening

Ordföranden i Brännö By:s Samfällighetsförening, skriver och meddelar att de tycker att det skall vara ett krav i detaljplanen på att den skall innehålla vårdcentral och plats för hemtjänsten.

Kommentar:

Kontoret förstår Brännö By Samfällighets synpunkt. I detaljplanen kan inte det kravet ställas och planförslaget kan inte heller säkerställa genomförandefrågor av den typen. Dock har stadsbyggnadskontoret i sitt planarbete verkat för att byggrätten centralt i planområdet i gatuplan skall ha en tvingande bestämmelse om centrumändamål för att planen skall kunna rymma en sådan lokal plantekniskt, även om det kan finnas argument mot detta. Inför antagande av planförslaget har Stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret enats om att ha kvar den nämnda låsningen som redovisades i granskningshandlingen. Påpekas bör att även inom hela den sydligaste byggrätten medges centrumändamål, inte endast bostadsändamål. För information om status vad gäller lokal för hemtjänsten hänvisas till svar på yttrande från Socialnämnd sydväst, yttrande 6 ovan.

Vad gäller ny lokal där vårdcentralen kan ha sin mottagning på Brännö och hur det gått i frågan att samnyttja lokaler med regionen och mer specifikt vårdcentralsfilialen möjliga inhysning i hemtjänstlokal, hänvisas Socialnämnd sydväst, yttrande 6 ovan.

Informeras att frågan lyftes också i tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden när planen togs till Byggnadsnämnden för beslut om granskning.

20. Brännö varv

Verksamhetsutövare vid Brännö varv informerar att det har arrangerats spelningar på Brännö Varv i över 25 års tid och att de endast har kännedom om en person

som klagat på buller från dessa spelningar. Vidare att de under sommaren endast har ett fåtal spelningar och att flertalet av dem har lokal förankring som främjar kultur och musiklivet på Brännö. Påtalas även att dessa arrangemang skapar flertalet arbetstillfällen för ungdomar i skärgården. Verksamhetsutövaren vill att stycke på sid 21 i planbeskrivningen om Miljönämnden tas bort, eftersom de anser att det måste blivit ett missförstånd i kontakterna med Miljönämnden. Verksamhetsutövaren anger att det var på grund av pandemirestriktionerna man ej haft spelningar under 2020, inte för att man avsåg sluta med verksamheten.

Kommentar:

Skrivningen i Miljöförvaltningens tillsynsärende har kontrollerats och en mindre justering av texten i planbeskrivningen har utförts. Texten kompletterades även med ett stycke om att Miljöförvaltningen skall kontaktas och egenkontrollprogram upprättas, om man åter avser arrangera musikevenemang.

Övriga

21. Boende på Rödstensvägen

Den boende tycker det är bra att arbetet fortgår få att få till stånd en ny affär och planen bör godkännas snarast. Den boende tycker det är bra att höjden som medges för affären har sänkts och att ny utformningen passar in bättre i den huvudsakligen gamla bebyggelsen.

Påpekas att det är viktigt att i fortsatta utformningen ta hänsyn till ljud så att alla fläktsystem, värmepumpar eller andra installationer som alstrar ljud/ljudvågor placeras så de avskärmas av husen i sig eller speciella ljudavskärmningar. Detta då Brännö är ett område som är tyst och på detta vis unikt med minimal trafik och annat buller.

Beträffande den södra delen av planförslaget vill den boende att samma höjder som gäller i detaljplanen från 1952, skall gälla för den delen av den nya planen. Detta för att bibehålla den fria sikt och undvika dominerande hus i vyn mot "gården". Annars menar den boende att öns unika karaktär förstörs. Den boende bestrider kraftfullt de högre byggnaderna i den södra delen av planen.

Vidare påpekas det vara märkligt att föreslå höga hus inom denna plan när Byggnadsnämnden vid bygglovhanteringen bara accepterar de låga 1,5 planshus med 3,5 meters väggliv som planen från 1952 tillåter på ön i övrigt.

Den boende anser att det tagits för liten hänsyn till invändningar kom i samrådet mot byggnadernas höjder. Den boende anser att förslaget ej ändrats tillräckligt mycket och bestrider kraftfullt de högra byggnaderna inom detaljplanen.

Den boende anser att öns system för transporter, sophantering och parkeringstillgång i land etc inte klarar fler bostäder som det är nu, och att bostadsinslaget i detaljplanen riskera att ytterligare fördröja planarbetet och därmed uppförandet av affären.

Kommentar:

Noteras att den boende tycker att planförslaget förbättrats till granskningen och att den norra delen kan accepteras. Beträffande södra delen så är höjderna inom den sydligaste delen längst Rödstensvägen samma som i planen från 1952 även om det

i planförslaget medges takkupor över byggnadshöjd vilket kan ge en något högre bebyggelse. Påpekas dock att i planen från 1952 medges 45 graders takvinkel men att det i planförslaget medges maximalt 38 graders takvinkel vilket medför att högsta nockhöjd inom den sydligaste delen av planförslaget är lägre än i planen från 1952. Den mer markanta skillnaden är att planförslaget möjliggör en större täthet och en annan utformning av bebyggelsen än friliggande villor och att detta får en större påverkan till var utblickar mot gårdet blir möjliga. Planförslaget säkerställer ett par luckor där bebyggelse ej får uppföras men i övrigt låser ej planen utformningen utan olika alternativ kan bli möjliga. Nytt förslag till detaljplan behövde upprättas just för att planen från 1952 ej medger den typ av markanvändning och den typ av bebyggelse som man ville åstadkomma på denna centrala del av Brännö.

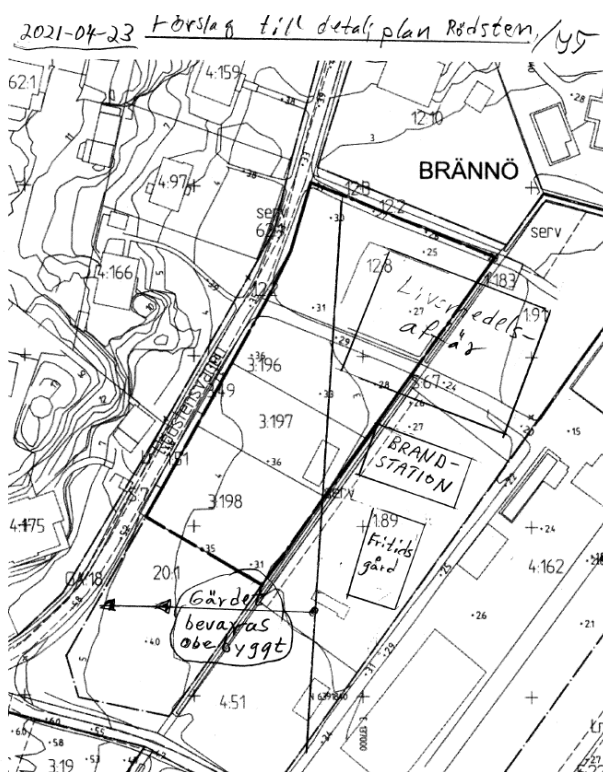
Ett genomförande av planförslaget innebär en stor förändring på Brännö jämfört med hur det är idag.

Kontorets har valt att ha kvar bostäder som ett möjligt inslag inom planområdet då det bedömts som ett viktigt inslag i ett centrumområde samt då det bedömts råda brist på bostäder i annan form än friliggande villor på Brännö. Förhoppningen är att planförslaget skall möjliggöra en komplettering till befintliga bostadsformer på Brännö. Beträffande sophantering och transportsystem, se ovan i svar på yttrande nr 18.

22. Boende på Galterövägen

Den boende vill att alla bostäder tas bort ur planförslaget och att ett nytt planförslag utformas som omfattar området ända fram till Brännö varv. Ett mer långsiktigt planförslag som undersöker förläggning av livsmedelshandel men även nytt läge för fritidsgård och en ny brandstation så att de verksamheterna kan flyttas bort från Brännö gårde. Den boende meddelar att så utlovades som kompensation för skolbyggnadernas placering på gårdet.

I sådant nytt planförslag bedömer den boende även att byggnader kan utformas utan särskild och dyr anpassning som behöves i ett läge närmre varvet. Att de där kan utformas optimalt mot funktion och ekonomi. Livsmedelsaffären skall planeras mot överskådlig framtid, möjlig att bygga ut och inte vara enkel att omvandla till bostäder. Den boende vill dock att byggnaderna inte blir dominerande i utformning och färgsättning i den småskaliga miljön. Vidare vill den boende att större hänsyn till öns kulturhistoriska värden och andra viktiga behov ska göras i ett sådant nytt förslag. Den boende menar att det är mer hänsyn mot kulturmiljön om man lämnar en triangel närmst Rödstensvägen helt fri från bebyggelse, se bild nedan som är kopierad från yttrandet.



Den boende refererar till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brännö och att man ska bygga mer som den avsåg, men dock då lämna kilen ovan fri från bebyggelse. Vidare vill den boende att ytan inom den kilen skall återställas och bli fri från träd och skräp som finns där idag.

Vidare framförs kritik mot att en liten ny detaljplan utformas istället för att man tar ett större grepp på området. Ifrågasätts om det är långsiktigt, utöver att den anses strida mot både den gamla byggnadsplanen från 1952, strandskydd och öns kulturhistoriska värden. Påpekas att kulturhistoriska värden är klassade som riksintresse och innebär bevarande av Brännö by och gård. Den boende bedömer att planförslaget inte tar någon nämnvärd hänsyn till de kulturhistoriska värdena utan istället prioriterar nya flerbostadshus.

Påpekas även att när planen från 1952 togs fram så togs ingen hänsyn till kulturhistoriska värden.

Den boende uttrycker att det finns fel i planbeskrivningen kring hur riksintresset för kulturmiljö beskrivits och klargör vad den bedömer mer riktigt.

Den boende anser att boende måste bevaka att riksintressen ej försummas i kommunens planarbete och tycker att det är anmärkningsvärt.

Särskilt skrivs om en av utblickarna mot gårdet från Brännö by av sådan karaktär, och som nu förstörs, i och med den pågående exploateringen vid Faggeliden, plats D2:20 i FÖP. Den boende uttrycker att det utfördes som en "liten" detaljplaneändring i löndom efter att man utnyttjat förköp av fastigheter och att man nu låter bygga igen platsen med flerbostadshus. Vidare att den bebyggelsen av den boende bedöms som grov uppsåtlig skadegörelse av historisk kulturmiljö, som om det ej vore kommunen som låg bakom skulle kunna leda till lagföring, utdömande av skadestånd och fängelse.

I yttrandet anges vidare att planbeskrivningen har brister och innehåller direkta fel. Framför allt att man tolkat beskrivningen, av kulturmiljöintresset, felaktigt.

Påpekas att Brännö gårde kulturhistoriskt är hela den låglänta delen mellan omslutande berg i nordöstra delen av Brännö, att även om halva Brännö gårde idag är bebyggt så ligger det ändå kvar. Vidare att man i planbeskrivning felaktigt skrivit som att det ej är bebyggt utan fortfarande ligger kvar och inte berörs av någon ny användning. Samt att detta medför att den öppna obebyggda delen krymper och byns kontakt med gårdet försvinner vid varje ny planändring.

Den boende ger en beskrivning av Brännö By och vilka gamla byggnader som finns kvar idag och att det är fel att innefatta den nyare bebyggelsen närmre gårdet när man talar om Brännö By. Vidare att det är fel att tala om en bygata och jämföra med eller försöka anpassa ny bebyggelse till någon sådan samt att bebyggelsen som tillkom under 1900-talet ej har något stort kulturhistoriskt värde. Vidare att Brännö by kulturhistoriskt är den gamla bebyggelse som finns kvar i bergsfoten på gårdets västra sida.

Den boende bifogar en kartbild gjord utifrån gamla kartor och även en historisk beskrivning av Brännö från 1986, som ger en beskrivning av Brännö från forntid fram till 1986. Vidare framförs att man inte heller bör försöka efterlikna eller anpassa dagens bebyggelse till någon bygata. Påtalas att även när de större lotshemmen byggdes höll man dem borta från Brännö Gårde där man kunde odla.

Det framförs kritik mot kommunens sätt att driva planärendet, processen ifrågasätts. Den boende anser ej att det förekommit korrekt planunderlag och inte tillräckligt samråd med lokalbefolkningen. Att felaktigt underlag gjort det omöjligt för merparten att inkomma med synpunkter. Vidare upplever den boende att kommunen har dolda syften som driver planprocessen under en pandemitid som ingen idag levande upplevt.

Den boende skriver om bygglovs- och byggprocess som redan är startad och ifrågasätter då meningen med att synpunkter och befarar att många ej lämnar synpunkter för att de då bara skulle spridas bland lokalbefolkningen och orsaka lokala stridigheter. Vidare framförs att starka militanta krafter för exploatering av bostäder sägs ligga bakom.

Den boende anser att aktuellt planförslag framstår som impulsivt och kortsiktigt och påtalar att behovet av livsmedelsaffär tillsammans stadens bostadsbrist inte får medföra sådan hantering i kulturhistorisk miljö av riksintresse. Vidare att kommunala fastighetsförvärv har missbrukats för egenintresset att driva framtagande av särskilt anpassad detaljplan med flerbostadshus.

Den boende ifrågasätter motiveringen till varför flerbostadshus är viktigt att ha med.

Vad gäller det i planen så kallade nollalternativet, att Brännö annars blir utan livsmedelsaffär, upplever den boende som hotfullt och att det används som påtryckning för lokal acceptans.

Övergripande om projektet anges att Brännö Handel AB utsatts för påtryckning att medverka i projekt som inkluderat bostäder mot sin vilja genom att de bland annat inte beviljats bygglov för förbättringar i befintlig affär. Vidare att omständigheter pekar på projekthantering i muteborgsandan och misstankar om otillbörlig påverkan framförs.

Vidare framförs synpunkter på vilka handläggare kommunen tillsatt att jobba med planärendet och det skulle finnas ett uppsåt i val av handläggare.

Den boende vill att planförslaget görs om och anpassas bättre och på annat sätt i enlighet med framfört ovan. Hänvisas till planprocessen för skolan då stadsbyggnadskontoret presenterat två dåliga förslag men kritik från den boende och andra ledde till ett bättre förslag.

Avslutningsvis påpekas att det inte är enkelt att förstå lokala förhållanden vid korta besök, att det krävs extra kompetens och arbetsinsats om planeringen skall bli bra.

Kommentar:

Beträffande hur planprocessen gått till så jobbar stadsbyggnadskontoret enligt plan- och bygglagen och processen där har följts med samrådsskede och granskningsskede, då synpunkter aktivt efterfrågas. Utöver dessa två enligt lag reglerade skeden har kontoret även satt upp informationsblad vid färjelägen och vid befintlig butik på Brännö med information om vad som händer. På dessa informationsblad har även funnits hänvisning till information på kommunens hemsida. Kontaktuppgifter till handläggare på stadsbyggnadskontoret och från fastighetskontoret har funnits angivna på planhandlingar och på affischer.

Stadsbyggnadskontoret har efter samråd även sökt upp de större föreningarna på Brännö för att inhämta synpunkter och för ökad kunskap om de lokala förhållandena. Det är som den boende själv tidigare erfarit viktigt att de som har synpunkter och eller mer information i ett ärende yttrar sig så att det kan komma processen tillgodo. En viktig del av samråd och granskning är just att inhämta ytterligare information.

Kontoret kan konstatera att pandemin har påverkat mycket men just i föreliggande plan bedöms planprocessen eller kommunikationen ej ha påverkats nämnvärt då granskningshandlingen kunde visas lokalt på ön tack vare hjälp från verksamhetsutövare på ön. Konstateras dock att pandemin gjorde situationen med den ej tillgängliga och inte tillräckligt stora livsmedelsbutiken än mer ohållbar och att detta bland annat ökat belastningen för verksamhetsutövarna.

Beträffande den boendes insända alternativa förslag till planområde konstateras att det skulle kräva ett större planområde där man även skulle behöva ta med och upphäva nu gällande detaljplan för bostäder, om man vill återställa Brännö gårde i den delen. Kontoret har valt att gå vidare med samma planområde som i granskningen, och ligga kvar i den före detta FÖPs avgränsning av planområdet invid Rödstensvägen i väster, det vill säga ej ändrat planområdet så som den boende föreslår. Kontoret har kunskap om att Brännö gårde ursprungligen hade större utbredning och att delar av det har tagits i anspråk under åren och att bebyggelse tillkommit succesivt. Planbeskrivningen ses över vad gäller formuleringar om Brännö gårde vad gäller detta.

Beträffande storleken på planförslaget och planområdets lokalisering informeras att planarbetet initialt utredde ett större område, men att detta minskades eftersom det saknades förutsättningar att driva planarbetet vidare i övriga delar. Eftersom planförslaget bygger vidare på lokalisering som studerats och blivit resultat av processen som ledde fram till den tidigare gällande FÖP Brännö, bedömer kontoret att lokaliseringen är väl studerad och väl förankrad i planeringsunderlag som processats innan föreliggande detaljplanearbetet startade. Detaljplanen

bedöms därför inte motverka en bra helhetsmiljö. Förslaget ligger vidare utanför de särskilt utpekade värdefulla sammanhängande bebyggelsepartierna på Brännö. Kontoret har i sin utformning av planförslaget fokuserat på det område som man i nämnda planeringsunderlag angav skulle bevaras av Brännö gårde, den del som skulle skyddas från ytterligare bebyggelse. Det är också utifrån det avgränsade landskapsrummet man tittat på bland annat hur bebyggelsen bör medges och placeras inom planområdet, var siktlinjer bör försöka bevaras och var mark belagd med byggförbud måste finnas för att bevara visuell kontakt genom planområdet mot öster och från havet in mot gårdet. Man har även tittat på hur bebyggelsen inordnar sig vid utblickar från söder över gårdet genom landskapsrummet mot norr. Bebyggelsen styrs ej helt i planförslaget utan rymmer en flexibilitet eftersom plankartan medger olika typer av bebyggelse, men plankartan säkerställer dock vissa släpp och att den totala byggnadsytan måste brytas upp i flera volymer och volymerna i sin tur brytas om man skall maxutnyttja byggrätterna i planförslaget.

Vad gäller bostadsinslaget i planförslaget så finns ett generellt behov av tillkommande bostäder i Göteborg enligt översiktsplanen. Från socialnämnden har påtalats behov av fler lägenheter i södra skärgården. I översiktsplanens markanvändningskarta anges för området som planområdet ingår i *Övriga bebyggelseområden i ytterstaden*, att ombyggnad och nybyggnad i första hand skall ske inom områden med kollektivtrafik och service och att komplettering av sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna.

På Brännö finns en majoritet av friliggande hus och det finns en efterfrågan på lägenheter. Det bör dock påpekas att planförslaget inte reglerar upplåtelseform eller ställer krav på att bostäder uppförs, men att bestämmelse om bruttoarea medvetet har undvikits just för att planförslaget skall innehålla en större flexibilitet och öka möjligheterna till uppförande av flerbostadshus.

Planförslaget bedöms medför en påverkan på närmiljön och på upplevelsen av den värdefulla kulturmiljön på Brännö men påverkan har ej bedömts vara sådan att den medför någon påtaglig skada på riksintresset.

Beträffande detaljplanen för skolan som vann laga kraft 1997, 4176, framgår precis som den boende framför, i tillhörande beskrivningar, att befintliga byggnaden för brandstationen och samlingslokalen avses rivas och att staden, genom fastighetskontoret, under utställningstiden skulle medverka till ett avtal med ägarna till byggnaderna om de åtgärderna samt att nämnda avtal borde vara klara innan planen skulle tas för antagande. Det kan konstateras att i planillustrationen till nämnda detaljplan för skola anvisas en plats inom skolplanens område som ev. möjlig plats för ny fritidsgård.

Kontoret har ej fått klarhet i om nämnda avtal upprättades, frågan har sänts till fastighetskontoret. Planförfattarna gör dock bedömning att ytmässigt bör både samlingsgård och brandstation rymmas inom de södra delarna av föreliggande planförslag. Både samlingslokalen och brandstationen bedöms även rymmas inom föreslagen markanvändningen, CB och BC, i planförslaget.

Kontoret uppfattar att flera av synpunkterna från den boende ej rör föreliggande planförslag och tillhörande process utan rör en detaljplan för bostäder vid Faggeliden, en bit söder om nu aktuellt planområde. Planen för Faggeliden, plan nummer 4946, vann laga kraft 2008 men genomförandet har dröjt och nu råkade

bygglovskedet sammanfalla med granskningsskedet för föreliggande planförslag. Synpunkterna rörande utbyggnad av planen för Faggeliden har sänts vidare till bygglovavdelningen och till fastighetskontoret.

Vad gäller planförslagets kvalité så bedöms föreslaget vara tillräckligt utförligt för att synpunkter på det och emot det skall kunna lämnas av berörda.

Beträffande synpunkt om kontorets val av handläggare bedöms den synpunkten vara osaklig.

Vad gäller misstanke om oegentligheter hänvisas till sista stycket i kommentar på yttrande 18 ovan.

Avslutningsvis instämmer kontoret i att förhållanden på Brännö är komplexa och att det enskilda huvudmannaskapet kopplat till ej helt genomförd plan från 1952 bidrar till komplexiteten.

Kontoret kvarstår vid det planförslag som sändes ut för granskning.

23. Boende på Åreskiftet

Den boende meddelar att hen även är delägare i Brännö S:7. Den boende meddelar att hen finner norra delen av planförslaget som acceptabel men att skrivningar om Brännö s:7 och det nya föreslagna torget är oacceptabelt och lösning som föreslås i planbeskrivningen strider mot stadgarna i Brännö Bys Samfällighetsförening. Vidare informeras kontoret om att några delägare inom föreningen har begärt en extra stämma för att diskutera frågan och besluta om åtgärder.

Den boende har fråga om skrivning (på sidan 8 i planbeskrivningen) om att markanvisad part, Brännö Handel AB, ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, avses gälla för hela planområdet.

Påpekas också som en kommentar till skrivning på sid 24 i samma handling, att det ej stämmer som står där om att enskilt huvudmannaskap råder i planer på Brännö. Som exempel ges Brännö skola med omgivning, lekplats osv. som kommunen ansvarar för. Fastighetsägaren tycker det kan tillämpas också nu när kommunen föreslår en ny centrumbyggnad.

Vidare framförs synpunkt att huskroppar som medges inom användningen BC i söder är så stora att de kommer påverka miljön på Brännö negativt genom att hindra den fria sikten utöver det flacka området och kontakten ner mot havet.

Den boende är kritisk till resonemang i planförslaget om att östra delarna av planområdet tål lite högre höjd, och bedömer att det resonemanget ej är riktigt. Detta eftersom det ej kan anses vara ett generellt mönster. Vidare påpekas att det är irrelevant att jämföra med höjder i gällande detaljplan eftersom gällande detaljplan medger mindre byggnader och de ej, trots sin höjd, skymmer sikt på samma sätt som stora volymer gör.

Fastighetsägaren vill att kommunen pausar och omarbetar den södra delen av planförslaget och då mer beaktar möjligheter till fri sikt.

Ifrågasätts hur tillkommande bostäder ska kunna nyttja och ej påverka befintlig service som skola och sophantering. Detta eftersom bland annat inte ens enklast möjliga avfallshantering fungerar på Brännö idag, utan redan idag är hårt belastad.

Kommentar:

Noteras synpunkt om att norra delen av planen godtas av den boende, men inte den södra delen.

Kommunen avser att gå vidare med hela planen för antagande. Man har i förslaget önskat medge en bebyggelse med mer centrumkaraktär och förslaget medger en tätare och i vissa delar högre bebyggelse än vad som är vanligt på ön.

Information om diskussionerna inom BBS noteras. Fastighetskontoret har efter granskning arbetat vidare med andra alternativ till genomförande av planförslaget.

Beträffande enskilt huvudmannaskap påpekas att Brännö skola ligger inom mark planlagd som kvartersmark, ej allmän plats.

Jämförelsen med tillåtna höjder i gällande plan var främst för att sätta höjderna i planförslaget i relation till kända förutsättningar, planbeskrivningen ses över på den punkten.

Frågan om avfallshanteringen är viktig och av övergripande strategisk nivå eftersom den berör så många. Vid starten av planarbetet när planområdet omfattade ett större område, inklusive bland annat Brännö varv och marken väster om det, diskuterades frågan på det så kallade startmötet, i januari 2015, där kommunala bolag och olika instanser möts. I och med att planområdet fick minskas för att komma vidare innefattades inte längre den redan befintliga miljöstationen som kommunen ansvarar för och ingen om- eller tillbyggnad har blivit aktuell. I bostadsrätter och andra flerfamiljshus har fastighetsägaren ansvar att ordna avfallsinsamling. Bostadsrättsföreningar och de som äger flerbostadshus måste se till att de boende kan lämna sina sopor ifrån sig nära sin bostad. Synpunkt om att avfallshanteringen ej räcker lämnas till Stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning och till ansvarigt kommunal nämnd, nämnden för Kretslopp och vatten.

24. Boende och eller regelbundet besökande på Brännö

Den som yttrat sig förstår att affären behöver större plats och det finns behov av fler bostäder på Brännö men ifrågasätter om det verkligen bör planeras bostäder på öns ängar och/eller hagar. I yttrandet påpekas att radhus i förslaget läge skulle förändra hela känslan av en gemytlig skärgårdsö.

Vidare påtalas vikten av att om allt det föreslagna skall byggas så måste det försöka passas in och att pengar läggs på detta så det blir fint. Att det är extra viktigt här eftersom det är Brännös huvudgata och de befintliga hagarna med får och lamm som då skulle tas bort är ett av gatans finaste attribut.

Den som yttrat sig har läst alla planhandlingar men anser trots det fortfarande att det är det sämst tänkbara läget på Brännö för fler bostäder. Den som yttrat sig tycker att det vore att förstöra hela ön.

Kommentar:

Planförslaget medför en stor förändring på och för Brännö, både för boende och för besökande. Även om grunden för förändringen lades redan i för detta FÖP för Brännö och marken varit planlagd som kvartersmark för bostäder sedan länge, har området funnits kvar oexploaterat och uppfattats som en grönskande betesmark.

Vad gäller kvalitet på det som byggs regleras det ej i planförslaget även om planförslaget sätter att antal begränsningar för hur planområdet får utnyttjas och

för hur bebyggelsen får utformas. Under planarbetet har dialog förts med bygglovavdelningen och man har i samråd enats om att det planförslag som nu tas för antagande har en lämplig nivå av regleringar. Bygglovavdelningen har även meddelat att de har stöd både från planhandlingarna och i gällande lagstiftning för att pröva utformningsfrågan vad gäller dess anpassning till kulturmiljön i kommande bygglovsprocess.

Revideringar

Planförslaget har reviderats.

I plankartan har administrativ bestämmelse om befintligt servitut norr om föreslaget bebyggelseområde tagits bort, i enlighet med granskningsyttrande från Lantmäteriet. Berörda parter har informerats om den borttagna bestämmelsen.

Ändringar av redaktionell art har utförts i planbeskrivningen och i planunderlaget *Kulturmiljö - DP för Handel på Brännö - sammanställning och bedömning*.

Ändring av redaktionell art har även utförts i planillustrationen. På plankartan har principskiss kompletterats med angivande av höjdsystem.

Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturnämnden/förvaltningen

Trafiknämnden/kontoret

Lokalnämnden/förvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Stads Parkerings AB

Räddningstjänsten Storgöteborg

Grundskoleförvaltningen

Stadsledningskontoret, Avdelningen för
planering och analys Stadsområde 03
Sydväst

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Västtrafik AB

Försvarmakten Högkvarteret, HKV

Polismyndigheten

Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet.

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Ellevio Naturskyddsföreningen i Gbg

Brännö Varv Fastighetsaktiebolag AB



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Anna Hendén Wedin
Planhandläggare
010-2244719

Yttrande
2021-05-05

Diarienummer
402-14253-2021

Sida
1(5)

Göteborgs kommun
Ert diarienummer 0690/13
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade mars 2021 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Anledningen till det är att planens påverkan på kulturmiljön inte har visualiserats tillräckligt med avseende på hur förslaget volymer och höjder ter sig utifrån viktiga siktlinjer för kulturmiljön. Vi ser inte heller en tydlig koppling mellan visualisering av planförslaget, dess bedömda påverkan på kulturmiljön och de byggnadsvolymer/den utformning som möjliggörs i plankartan. De byggrätter som möjliggörs i gällande plan som ligger intill planområdet, antagen 2008, behöver också finnas med i visualiseringarna så att den kumulativa påverkan på riksintresset kan bedömas.

Vidare strider föreslagen bostadsbebyggelse mot den fördjupade översiktsplanen som pekar ut aktuellt område för verksamheter och service. Ni framhåller att intresset för att etablera verksamheter inte är så stort på Brännö idag. Ni borde analyserat frågan om planens förhållande till gällande fördjupad översiktsplan ur ett robusthetsperspektiv. En översiktsplan är ett strategiskt dokument som avser att leda planeringen på lång sikt, analysen av att gå emot översiktsplanens föreslagna markanvändning bör därför sträcka sig längre fram i tiden och inte utgå från hur behovet ser ut nu. Länsstyrelsen befärar att aktuellt avsteg från den fördjupade översiktsplanen riskerar att medföra ytterligare avsteg, om verksamheter behöver utvecklas i framtiden i området. Om sådana avsteg skulle initieras i en framtid så riskerar det att medföra en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse för kulturmiljövård kommer att skadas påtagligt

Riksintresse för kulturmiljövården Styrso (O 7) enligt 3 kap 6 § miljöbalken
Brännö ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård (Styrso O7) som omfattar Göteborgs Södra skärgård. Området utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Brännö är ett exempel på ett äldre jordbrukslandskap med bitvis välbevarad bebyggelse med bykaraktär.

Gällande plan

Ni redogör i samrådsredogörelsen för vad nuvarande byggnadsplan från 1952 tillåter då synpunkter inkommit på byggnadernas höjder etc. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang tydliggöra att riksintressena har sitt ursprung från den fysiska riksplaneringen som redovisades i Mark och vatten, SOU 1971:75. Det gör att gällande plan inte har kunnat ta hänsyn till något riksintresse varför hänvisning till vad som tillåts i nuvarande plan inte har relevans för bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset. Även den gällande fördjupade översiktsplanen för Brännö (antagen 2006) som ni tagit fram anger; *Övervägande delen av den befintliga bebyggelsen på Brännö regleras i en detaljplan från 1950-talet. Planen är inaktuell på många sätt eftersom den främst är upprättad för att reglera nytillkommande fritidsbebyggelse och varken tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ön eller moderna krav på ändamålsenligt helårsboendeområdet.*

Förslagets förhållande till gällande FÖP

Avseende värdena på Brännö så anger FÖP:en att gårdet och dess omgivning har mycket höga kulturvärden och är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas öppet så mycket som möjligt. Gårdet beskrivs som ett stort öppet område med f d odlingsmark omgivet av samlad bebyggelse i ursprungliga lägen. Det odlade markområdet är utmärkande för Brännö i den södra skärgården. Det öppna Brännö gårde är tillsammans med den äldre bybebyggelsen centrala för Brännös identitet och bidrar till variationsrikedomen på ön.

Mot bakgrund av området kulturmiljökaraktär bedömer Länsstyrelsen att för ny bebyggelse gäller inordning och anpassning till områdets kulturmiljökaraktär. Ni anger att nytillskott ska spegla sin tid vilket vi ställer oss frågande till mot bakgrund av ställningstagandet i FÖP för aktuellt område.

Förslaget

Vi anser att förslaget inte i tillräcklig utsträckning har tagit hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen. Det går inte att härleda föreslagna volymer och placeringar av bebyggelsen till hur dessa tar hänsyn till kulturmiljön. Viss utformning har motiverats tydligt utifrån kulturmiljön såsom fasadfärg och typ av tak men exempelvis har taktäckningsmaterial inte ansetts ha så

stor betydelse medan man i planen intill, *"Detaljplan för bostäder på Brännö vid Faggeliden samt för Brännö Lagård vid Husviksvägen inom SDN Styrso"* som antogs 2008 gjorde en annan bedömning av denna fråga. I den planen reglerades också husens placering mot gatan och fasadutförandet. Den aktuella planen bör hanteras utifrån samma kulturmiljöförutsättningar som den ovan nämnda angränsande planen.

I framtaget underlag till planen har ni tagit fram de övergripande karaktärsdragen (sju stycken) för befintlig kulturmiljö och studerat planens innehåll i förhållande till detta.

Hur landskapsbilden påverkas är svårt att bedöma utifrån det framtagna underlaget. Planförslaget möjliggör flera stora volymer som ligger intill varandra. Fondverkan från gårdet/byn och upplevelsen av byggnadssiluetten från havssidan är viktigt att visualisera. Den intilliggande varvskranens höjd som ni markerat ut är inte relevant i jämförelse med påverkan på kulturmiljön.

Visualiseringar av föreslagen bebyggelse bör också inkludera byggrätter i gällande plan intill (*"Detaljplan för bostäder på Brännö vid Faggeliden samt för Brännö Lagård vid Husviksvägen inom SDN Styrso"*) för att en bedömning av kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljö ska kunna göras.

Länsstyrelsen anser sammantaget att ni inte på ett tillräckligt gott sätt redogjort för påverkan på riksintresset för kulturmiljövård utifrån de i underlaget framtagna karaktärsområdena. Vi anser också att er tolkning av anpassning till dessa karaktärer inte genomgående håller den kvalitet som krävs. Underlaget behöver kompletteras enligt ovan för att en bedömning av skadan på riksintresset ska vara möjlig. Vi ser också att ytterligare regleringar i plankartan kommer att krävas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Överensstämmelse med FÖP

Ni anger att förslaget avviker från gällande fördjupad översiktsplan för Brännö då gällande FÖP anger *Utbyggnadsområde för verksamheter och service* då man medger bostäder i detaljplanen dels ovanpå verksamheter i norra delen dels inom hela den södra delen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostäder är ett viktigt inslag i ett centrumområde och just nu är intresset för verksamheter på Brännö lågt men planen möjliggör att hela det södra området också kan tas i anspråk för verksamheter om intresse skulle finnas efter granskningen av planen.

Länsstyrelsen anser att ni borde analyserat frågan om plats för verksamheter ur ett mer långsiktigt perspektiv avseende samhällets robusthet över tid. Om intresse inte finns för verksamheter idag hade ett alternativ kunnat vara att planlägga en mindre del av planområdet nu för att sedan ha en markreserv för planläggning av verksamheter i framtiden.

Om markreserven för verksamhetsområdet nu kommer att tas i anspråk för bostäder så kan det tvinga fram en utökning av verksamhetsområdet på

annan plats i framtiden vilket riskerar att medföra ytterligare påverkan på kulturmiljön. Någon analys av detta har inte gjorts i planen. Vi anser att denna problematik bör belysas.

Så länge markanvändningen anpassas bättre till kulturmiljön så kommer Länsstyrelsen inte att anse att markanvändningens typ i denna plan (verksamheter/service eller bostäder) är avgörande för påverkan på riksintresset för kulturmiljö, men en framtida utveckling av verksamhetsområdet (eller andra områden) som inte har stöd i FÖP kan genom kumulativa effekter bedömas vara så allvarlig att den medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Strandskydd

Strandskydd kommer inträda när den gamla planen ersätts med en ny. I samrådet fann Länsstyrelsen argumentationen för upphävande av strandskyddet alltför knapphändig. Planen behövde enligt Länsstyrelsen tydligare motivera det allmänna intresset av den föreslagna exploateringen och vad som gör att den valda lokaliseringen är den som är bäst lämpad, även sett ur ett strandskyddsperspektiv. Ni behövde också införa en administrativ bestämmelse som visar var strandskyddet upphävs. Av planhandlingarna motiverar ni nu varför ni anser att det inte finns en bättre lokalisering av centrumområdet på Brännö än det som föreslås. Området pekas ut i FÖP för Brännö, där lokaliseringsfrågan anses ha utretts erforderligt. Den aktuella utvecklingen samt dess syfte ställer vissa krav på lokaliseringen; till exempel avgränsas området geografiskt till att omfatta endast Brännö. Ytterligare aspekter såsom hållbara godstransporter och behov av närhet till färjeläge samt nödvändiga ytanspråk, samt hänsyn till riksintressen och andra allmänna intressen som natur- och kulturmiljövärden, har lett kommunen fram till att vald lokalisering bedöms vara den lämpligaste.

Länsstyrelsen delar er bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet, av hänsyn till att centrumutvecklingen är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Ni visar också på kartan med en administrativ bestämmelse var strandskyddet upphävs.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Efter samrådet, under maj 2019, utförde ni en översiktlig miljöteknisk undersökning. Undersökningen påvisade förhöjda halter av TBT, irgarol, PAH:er och metaller. Vidare har ni genom en planbestämmelse säkerställt att bebyggelse inte får tillkomma innan sanering av förorenad mark till erforderlig nivå har skett. Vi bedömer att ni genom utförd undersökning och införd planbestämmelse hanterat frågan tillräckligt för detaljplaneskedet.

Översvämning

Ni säkerställer att bebyggelsen till en grundläggningsnivå på +2,9 m. Det motsvarar också de förslag till krav som finns i er fördjupade översiktsplan som är på granskning nu.

Buller

Vi anser att ni i tillräcklig omfattning har utrett bullersituation vid närliggande varv och restaurang samt anser att bullersituationen inte hindrar de planerade bostäderna.

Riksintrasse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att skottbuller från Göteborgs skärgårdsskjutfält inte bedöms utgöra hinder för byggnation inom planområdet.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhällsavdelningen, miljöskyddsavdelningen och naturavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Anna Hendén Wedin som föredragande.

Nina Kiani Janson

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia med bilaga till:

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Martin Goblirsch
Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman
Samhällsavdelningen, Rebecka Thorwaldsdotter, Lena Emanuelsson
Funktionschef Plan och bygg