

Antagen av KF / SBN den 23 / 3 2023
§ 18 15W
Laga kraft den 28 / 1 2025

Antagandehandling
 Datum: 2021-03-16 rev. 2022-10-28
 Aktbeteckning: 2-5491

Diarienummer SBK: 0690/13

Handläggare SBK

Hamid Akhlaghi Boozani

Tel: 031-368 15 78

hamid.akhlaghi.boozani@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0597/14

Handläggare FK

Linda Hedqvist

Tel (vxl): 031- 365 00 00

linda.hedqvist@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrsö i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Grundkarta med Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar och underlag:

- Geotekniskt utlåtande för detaljplan för Brännö handel, *Stadsbyggnadskontoret, 2020-09-24*
- Dagvatten- och skyfallsutredning, *Kretslopp och vatten, 2020-06-29*
- PM - Bedömning av risk för markföroreningar inom planområde för handel på Brännö, *Fastighetskontoret, 2018-12-05*
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
Brännö 3:198, 3:197, 3:196, 12:8, *Orbicon AB, 2019-05-08*
- Underlag buller - ingress och samling av bullerutredningar, *Stadsbyggnadskontoret, 2021-02-26,*
- Kulturmiljö - DP för Handel på Brännö - sammanställning och bedömning, *Stadsbyggnadskontoret, 2021-03-01 rev. 2022-11-07*
- Strandskydd - DP för Handel på Brännö – Underlag till stöd för upphävande av Strandskydd, *Stadsbyggnadskontoret, 2021-03-01*

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR HANDEL PÅ BRÄNNÖ	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Förhållande till översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	18
<i>Sociala förutsättningar</i>	19
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Risk och störningar</i>	22
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	25
<i>Bebyggelse</i>	26
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	31
<i>Service</i>	32
<i>Friytor och naturmiljö</i>	33
<i>Upphävande av strandskydd</i>	33
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
<i>Övriga åtgärder</i>	38
<i>Fastighetsindelning</i>	39
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	39
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	40
<i>Tidplan</i>	44
<i>Genomförandetid</i>	45
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	45
<i>Nollalternativet</i>	46
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	47
<i>Miljökonsekvenser</i>	47
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	50
FÖRHÅLLANDE TILL ÖVERSIKTSPLANEN	50



Figur 3. Foto från Rödstensvägen söder om planområdet mot nordnordost. Planområdet till höger i bild, ett relativt flackt gräsbevuxet område med spridda träd, som bl.a. använts som betesmark för får.

Planens innebörd och genomförande

I norra delen av planområdet medges uppförande av en stor byggnadsvolym med byggnadsarea upp till 900 kvadratmeter (kvm). Detta är den yta som det under planarbetet har framkommit behövs för att inrymma funktionerna livsmedelshandel med postservice och nya postboxar till Brännöborna, på ett tillgänglighetsanpassat sätt. Byggrätten har en högsta byggnadshöjd om 8,3 meter över stadens nollplan (d.v.s. +8,3) och en högsta nockhöjd 12,2 meter över stadens nollplan (d.v.s. +12,2). Här har de högsta höjderna angivits absoluta, mot stadens nollplan, för att särskilt för intillboende underlätta bedömning av hur höga byggnaderna kan bli. I gatuplan medges endast verksamheter. På våningen över gatuplan medger planförslaget bostäder utöver centrumsändamål. Vad gäller anpassning till omgivningen säkerställs indirekt att den förhållandevis stora volymen bryts upp till mindre delar genom bestämmelse som ställer krav på sadeltak i kombination med bestämmelse om takvinkel och bestämmelse om högsta nockhöjd.

Centralt i planområdet planläggs en mindre yta för allmän plats, torg, och en smal passage som allmän plats, mellan allmän plats, gata, för Rödstensvägen väster om planområdet och allmän plats, park/plantering/lekplats och gata, i direkt anslutning öster om planområdet. Den smala passagen genom planområdet är tänkt att ansluta till varvsområdets verksamheter öster om planområdet genom en förlängning av passagen utanför planområdet, över befintlig allmän plats.

I den södra delen av planområdet medges en byggrätt om 650 kvm för centrum och bostäder. Inom denna del regleras ej placeringen av byggnaderna inom byggrätten, eller antalet byggnader. Genom en största sammanlagd byggnadsarea om 650 kvm och bestämmelse om att en byggnad som störst får ha en byggandsarea om 450 kvm säkerställer planen att minst två byggnader måste uppföras om man ska kunna nyttja hela byggrätten. Denna södra del är indelad i två användningsområden varav den nordligaste ges användningen CB, centrum och bostadsändamål, med en omfattningsbestämmelse som i gatuplan endast medger verksamheter. Den sydliga delen planläggs för BC och inom denna medges verksamheter eller bostäder, det vill säga byggrätten kan nyttjas mer

fritt. Längs med Rödstensvägen medges en lite lägre byggnadshöjd än vad som medges i användningsområdet en bit längre in mot öster.

I hela planområdet medges för huvudbyggnader endast sadeltak och minsta och största takvinkel regleras. Komplementbyggnader skall inräknas i den angivna byggnadsarean och ges en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter för att bevara möjligheter till genomblickar genom området.



Figur 4. Skissmodell av den planerade bebyggelsen. Modellen visar hur planområdet skulle kunna bebyggas. Till vänster vy tagen mot sydväst och till höger visas en vy mot nordost (Gajd Arkitekter och Norconsult).

I syfte att i möjligaste mån anpassa den nya tillkommande bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och de utpekade kulturmiljövärden som finns bland annat vid Faggeliden/Rödstensvägen/Husviksvägen och det utpekade bevarandevärda *Brännö gårde* har förhållandevis detaljerade regleringar införts. I hela planområdet, utöver bestämmelser om sadeltak och takvinkel på huvudbyggnad, finns även bestämmelse om att fasader skall vara av träpanel. Bestämmelse om kulör på fasad för huvudbyggnader har införts och föreslås för de två delarna med verksamheter minst i gatuplan vara i en traditionellt mörk kulör. Detta i avsikt att dessa byggnader skall kunna målas i slamfärg med kulör som falu rödfärg. För den del som medger bostäder även i gatuplan och som vid tiden för planarbetet avses bebyggas med bostäder anges en traditionellt ljus kulör. Den detaljerade prövningen av utformningens anpassning till kulturmiljön hanteras vid bygglovsprocessen. Se vidare i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Inom hela planområdet skall dagvatten tas om hand och renas i samband med fördröjning innan avledning. Ett förslag till dagvattenhantering finns framtaget. Se vidare i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Rättighet som säkerställer väg till kommunens befintliga pumpanläggning nordost om planerad bebyggelse ska fortsatt belasta Brännö 12:8. Dagens servitutsområde planläggs med marginal som markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Berörd exploatör ska samråda med rättighetshavaren vid såväl projektering som inför utbyggnad med anledning av den befintliga infrastrukturen i och på mark.

Det nordvästra hörnet av planområdet är en del av en lågpunkt där vatten kan bli stående vid skyfallshändelse. Vatten från lågpunkten behöver även efter utbyggnad kunna passera

från lågpunkten till den befintliga vägen mot spillvattenpumpstationen och det låglänta området längs den, norr om planområdet, som tillsammans fungerar som befintlig skyfallsled. Detta behöver beaktas vid projektering och vid bygglovhantering.

Inom planområdet har markföroreningar påträffats och hela planområdet skall saneras till nivå som lämpar sig för bostadsanvändning, så kallad känslig markanvändning. Ansvar kring bland annat marksanering kommer regleras i genomförandeavtal mellan fastighetskontoret och exploatör.

Med rådande geotekniska förhållanden krävs särskilt att omgivningspåverkan beaktas, på grund av intilliggande tekniska anläggningar.

För elförsörjning av området krävs uppgradering av befintligt nät utanför planområdet genom byte av transformator och ledningsförläggning från befintlig transformatorstation norr om planområdet, längs Rödstensvägen och fram till planområdet.

Göteborgs kommun äger marken inom planområdet, markanvisning planeras att genomföras efter planens antagande.

Detaljplanen föreskriver ett så kallat enskilt huvudmannaskap vilket innebär att ansvaret för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet ligger på fastighetsägarna. Vid enskilt huvudmannaskap brukar förvaltningen lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas, alternativt att en befintlig gemensamhetsanläggning utökas, om det är lämpligt.

Efter markanvisning ansvarar blivande exploatör för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken inom planområdet.

Samråd ska ske med Brännö vägförening och andra berörda markägare och lednings- och anläggningsägare innan byggnation av kvartersmark och allmän plats påbörjas.

För mer detaljerad beskrivning av vem som ansvarar för vad, se vidare i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården och riksintresse för totalförsvaret. Södra skärgården, med undantag för bebyggelseområdena på de större öarna, omfattas av riksintresse för friluftslivet. Brännö ligger även inom ett område med högexploaterad kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan risk för påtaglig skada på något av dessa nämnda intressen. Djupare beskrivningar finns under kapitel med namn *Detaljplanens innebörd och genomförande* och *Överväganden och konsekvenser*.

Del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. I samband med att planen antas upphävs det inträdande strandskyddet på all kvartersmark inom planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns skäl att upphäva det inträdande strandskyddet inom planområdet. Vidare är bedömningen att den allmänna nyttan med ianspråktagande av denna berörda kvartersmark här väger tyngre än den nytta den skulle ha för uppfyllandet av strandskyddets syften.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget kan genomföras utan att möjligheten att uppnå de lokala miljömålen påverkas.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids eller förhindra att några uppsatta mål om miljö kvalitetsnormer kan uppnås.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljö påverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning.

De närmsta grannarna på västra sidan om Rödstensvägen får en förändrad närmiljö och mindre utsikt mot Asperösund. Gällande detaljplan för planområdet medger idag uppförande av bostadshus med högre högsta nockhöjd från stadens nollplan än planförslaget, men planförslaget medger en större täthet än vad som medges i gällande plan från 50-talet. Vid utformning av planförslaget har utsikten från grannar beaktats och anpassningar har utförts, men utsikten för dem kommer trots det påverkas. Planen avser möjliggöra tillräckligt stor volym för handel och för en annan typ av bostäder än friliggande villor. Det allmänna intresset av att möjliggöra för en ny större och tillgänglig lokal för centrumändamål på Brännö och av att möjliggöra för centrumändamål och komplettering av bostäder i andra former än friliggande villor på generös tomt, har här bedömts väga tyngre än det enskilda intresset, intillboendes förändrade närmiljö och förändrade utsikt.

Planförslaget innebär en förändring för alla Brännöbor och för besökare genom att en tätare bebyggelse möjliggörs invid Rödstensvägen nära färjeläget, en plats som de flesta passerar när de kommer till Brännö eller åker till stan. Att just denna plats är en för en lämplig lokalisering av en centrumbildning bedöms vara utrett och prövat i samband med framtagandet och antagandet av den före detta fördjupade översiktsplanen för Brännö.

Ett plangenomförande medför att befintlig planstridig grusväg över planområdet från Rödstensvägen till Brännö Varv upphör. Transporter, leveranser och sophämtning till Brännö varv hänvisas istället till Långejorden i söder. Detta blir en konkret förändring för Brännö Varv och verksamheten där.

En passage, gågata, säkerställs i form av en passage av allmän plats genom planområdet. Passagen förlängs öster om planområdet på befintlig allmän platsmark, denna förlängning säkerställs genom avtal och omprövning av gemensamhetsanläggningen Brännö GA:18 som förvaltas av Brännö vägförening.

Förhållande till översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Under framtagande av planförslaget gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö, FÖP, antagen av kommunfullmäktige 2006-09-14. En avvikelse mot FÖP fanns då bostäder ej ingick den centrumbildning som redovisas i FÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är tillskapa större sammanhängande yta för verksamhet och service, det vill säga centrumändamål, som kan bebyggas på ett tillgänglighetsanpassat sätt. Avsikten under planarbetet har varit att en större och mer funktionell livsmedelsbutik

med tillhörande postservice och inrymmande Brännöbornas postboxar skall kunna uppföras inom planområdet. Syftet är också att komplettera med flera bostäder och ge möjligheter för uppförande av andra bostadsformer än friliggande villor och säkerställa en mindre yta för allmän plats. Planförslaget syftar även till att skapa möjlighet att uppföra några mindre lokaler för verksamheter och service.

Med hänsyn till platsens läge inom en värdefull kulturmiljö, syftar planens utformning även till att säkerställa att ny bebyggelse inordnas i den befintliga miljön. Samtidigt finns behov av att kunna anpassa bebyggelsens innehåll och utformning utifrån behov som kan variera över tid. Därför ger planen även utrymme för viss flexibilitet i användning och utformning. Planförslaget utgör ett steg vidare, efter tidigare kommunalt markinköp, i genomförandet av före detta FÖP:s intentioner för området, genom juridiskt bindande planläggning som medger centrumändamål.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Brännö i Göteborgs skärgård, cirka 13 kilometer sydväst om Göteborgs centrum, se översiktskarta ovan under kapitlet *Sammanfattning*. Västra delen av planområdet angränsar till Rödstensvägen, allmän plats gata, som utgör del av det huvudstråk som sammanbinder öns två färjelägen. I området väster om och norr om planområdet finns friliggande villor och fritidshus. Öster om planområdet ligger Brännö varv. Sydost om området ligger den öppna ängs- och betesmarken Brännö Gärde. Kollektivtrafik finns vid färjeläget Rödsten cirka 300 meter norr om planområdet.



Figur 5. Till vänster en översiktskarta, baserad på ortofoto, från 2020. Till höger ett utsnitt ur grundkartan, planområdet inringat med röd linje.

Planområdet ligger på fyra fastigheter; Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och Brännö 3:198. Det omfattar cirka 0,35 hektar. Området ägs av Göteborgs Stad. Fastighetskontoret avser att markanvisa planområdet efter att detaljplanen har antagits.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen innehar ett avtalsservitut för allmänna VA-ledningar på fastigheten Brännö 12:8.

Fastigheten Brännö 4:162 har haft en nyttjanderätt för väg som korsar planområdet och som är planstridig mot detaljplan från 1952. Nyttjanderätten har sagts upp.

Kommunen har tidigare med arrende upplåtit marken inom planområdet till Skärgårdslamm AB, detta jordbruksarrende är uppsagt och avslutat under 2019.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Marken för aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen som ”*övriga bebyggelseområden i ytterstaden tillhörande område för blandad stadsbebyggelse*”. I rekommendationen anges att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och som har närhet till service och att komplettering med sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård, att främja en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna. Vidare går även att läsa att södra skärgården varsamt ska kunna kompletteras med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsformer, verksamheter och samhällsservice.

Under framtagande av planförslaget och fram till och med granskningsskedet gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö, FÖP, antagen av kommunfullmäktige 2006. Planförslaget avviker till viss del från denna. För den centrumbildning som redovisas i FÖP anges i beskrivningen centrumområde med livsmedelsbutik, post, företagshus etc., det framgick inte av beskrivningarna om bostäder inkluderades.

För planområdet liksom för större delen av Brännö gäller detaljplan 1480K-XIV-2225 som vann laga kraft år 1952. Detaljplanen, vid tiden för upprättandet benämnd byggnadsplan, har inte längre någon genomförandetid. Hela planområdet är planlagt som kvartersmark för bostäder. Vid byggnadsplaner gällde enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen från 1952 har ej genomförts helt, mycket av den allmänna platsen har ej lösts in. Rödstensvägen har tidigare förvaltats av Trafikverket, dåvarande Vägverket.

Riksintressen

Hela Södra Skärgården (Styrsö O7) är av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap. Bebyggelsen ger som helhet en rikt varierad bild av en skärgårdssocken, där nästan varje ö ger exempel på en speciell utveckling från stenålder till nutid. Typiskt för Brännö är ett äldre jordbrukslandskap med bitvis bevarad bebyggelse med bykaraktär. Inom helhetsmiljön finns ett 20-tal områden eller mindre objekt som har en speciell karaktär och som har bedömts som särskilt värdefulla. Se vidare under rubriken *Kulturhistoria och fornlämningar*.

Hela planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret: bullerpåverkat område enligt MB 3 kap. 9 §. Områden av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra användningen av området. Se vidare under rubriken *Störningar* nedan.

Södra skärgården, med undantag för bebyggelseområdena på de större öarna, är utpekad som område av riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap. 6 §, planförslaget bedöms ej påverka detta riksintresse.

Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken

Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap. Bestämmelserna i 4 kap 1 § anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna skall emellertid inte hindra utvecklingen av tätorter och det lokala näringslivet. Fritidshus får i huvudsak bara tillkomma som komplettering av befintlig bebyggelse. Intresset bedöms ej påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för växter och djur. Då en ny detaljplan ersätter en befintlig byggnadsplan inträder eventuellt strandskydd. I det aktuella området inträder strandskydd till 100 meter från strandlinjen. Detta berör främst den norra delen av planområdet. I figur 6 redovisas 100 meter från strandlinjen, så som den tolkas av länsstyrelsen, med röd linje i förhållande till planområdet som redovisas med grön linje.

Kommunen anser att särskilda skäl för upphävande av strandskydd finns. Till stöd för argumentet har kontoret tagit fram ett fördjupat underlag i frågan. Fördjupningen har gjorts med stöd av befintligt planeringsunderlag från bland annat FÖP för Brännö, lokalt utvecklingsprogram, platsens förutsättningar och indikatorer för en levande kust och skärgård. Se vidare under kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande*.



Figur 6. Illustration. Röd linje ligger 100 meter från strandlinjen enligt länsstyrelsens tolkning av strandlinjen. Grön linje visar planområdet. Där ytorna överlappar varandra aktualiseras strandskyddsfrågan.

Bevarandeprogram

Södra skärgården (Styrsö 87: A) ingår i bevarandeprogram för Göteborg som antogs av kommunfullmäktige år 1999. Programmet omfattar tiden från 1000-talets början fram till åren 1955–65 och behandlar såväl stadsbebyggelse som landsbygd och skärgårdsmiljöer. De byggnader och bebyggelsemiljöer som finns med i bevarandeprogrammet bedöms som särskilt värdefulla och omfattas av Plan och bygglagens förvanskningförbud 8 kap. 13§. På Brännö specifikt påpekades två objekt. Planområdet ingår i ett av dem, det norra, *Byområdet med Brännö gårde*. Byområdet omfattar en väl samlad bebyggelse i anslutning till huvudvägen samt Brännö gårde med sin f d åkermark. Bebyggelsen består till stor del av bostadshus på enkel bredd och ett flertal ekonomibyggnader bl.a. en relativt stor ladugård som ligger längs vägen. Några större bostadshus ingår också i byn.

Mark, vegetation och fauna

Platsen idag

Planområdet är till övervägande del gräsbevuxet och sluttar svagt mot havet i norr och mot ett samfällt dike i öster. Diket avgränsar planområdet i öster och fortsätter norrut via samfälld mark och når havet. Gräsområdet är bitvis tuvigt och nyttjats för bland annat för bete.



Figur 7 Foto från norr in över planområdet

I norr finns en smal gräsbevuxen grusväg som ligger delvis inom planområdet och som leder mot en spillvattenpumpstation öster om planområdet och mark planlagd som allmän plats park/ natur/ väg, nordost och öster om planområdet. Längs Rödstensvägen går ett dike för dagvatten som delvis ligger i kulvert. Centralt i området finns ett antal dungar av unga träd. En del av träden inom området är blommande träd. Centralt i området finns en bred grusväg som nyttjas som en tillfart till Brännö Varv. Vid den, direkt öster om planområdet, har Brännö varv en container för sopor.



Figur 9. Foto från Rödstensvägen in över mitten av planområdet och mot ost-nordost.



Figur 8. Foto mot planområdets södra del, en vy från Rödstensvägen mot planområdets södra del och vidare öster ut mot Brännö Varv.

Marken inom planområdet har tidigare till övervägande del nyttjats som betesmark. Väster och norr om planområdet finns villabebyggelse i en till en och en halv våning. Husen som nästan uteslutande är privata enbostadshus är omgivna av lummiga trädgårdar på stora tomter utefter Rödstensvägen. Söder om planområdet finns en obebyggd fastighet som fungerar som betesmark. Söder om den obebyggda fastigheten ansluter Rödstensvägen till Långejorden. Öster om planområdet finns Brännö varv med olika verksamhet bland annat ett varv för fritidsbåtar.

Landskapsbild

Planområdet ligger intill det öppna flacka Brännö Gärde. Nedan syns fotografi taget från mitten av Brännö Gärde och mot norr. Planområdet inordnar sig bland befintlig bebyggelse i en brynartad zon i anslutning till Rödstensvägens sträckning vid foten av den karaktärgivande höjdrygg som reser sig i väster. Vid insegling mot färjeläget Rödsten ligger planområdet relativt inbäddat bakom en liten höjd och läses samman med ett större parti med trädkronor, tak och hus.



Figur 10. Foto taget från central del av Brännö Gärde. Planområdet ligger bakom det gula arbetsfordon som skymtas centralt i bilden. Till höger om fordonet syns byggnader vid Brännö Varv och skymtas det flerbostadshus som ligger en bit nordost om planområdet.

Nedan visas en serie foton tagna från kollektivtrafikfärja som trafikerar Brännö. Från färjeläget Asperö norra och i farleden efter Asperö norra på väg in mot färjeläget Rödsten. Brännö varv med tillhörande varvskran ligger väl synligt. Kranen bryter horisonten när man närmar sig Brännö.



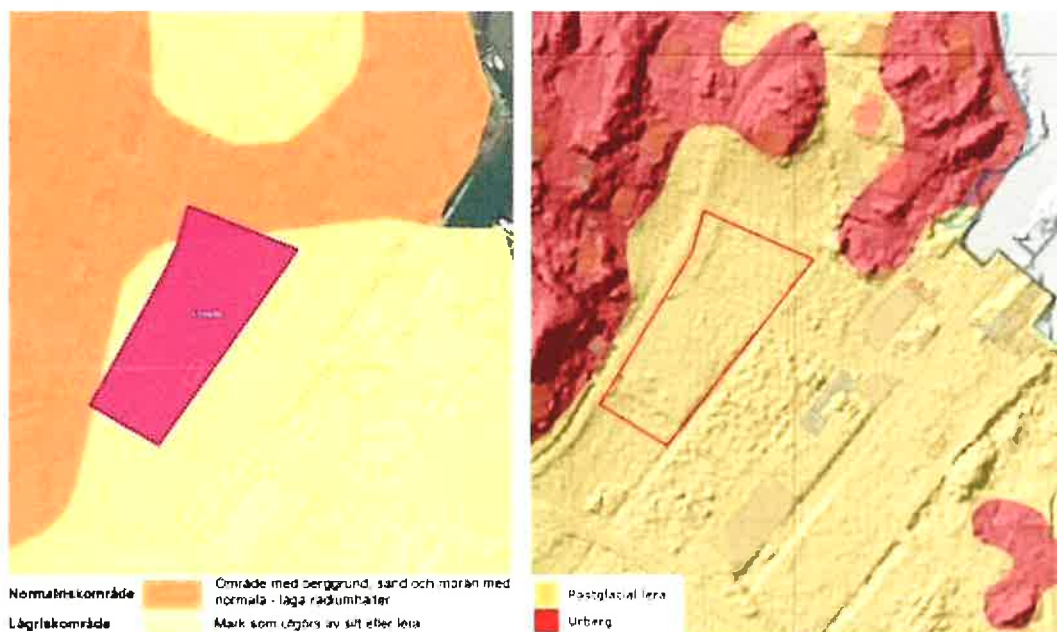
Figur 11. Foto från passagerarfärjan på väg från Asperö norra och vidare mot Brännö Rödsten. Planområdet ligger bakom den sammanhängande bebyggelsen invid strandlinjen och på bergpartiet.

Geoteknik

För planen har ett geotekniskt utlåtande, daterat 2020-09-24, tagits fram. Utlåtandet utgör en bilaga till planförslaget. Det ersätter helt utlåtandet från samråd. Nedan följer en sammanfattning av markförhållandena.

Marken inom området utgörs av lös, sättningsbenägen lera som i allmänhet är gytjig och/eller sandig och siltig ner till omkring 2 m djup. Innan berget tar vid förekommer generellt ett friktionsjordlager under leran. Eftersom markytan är flack bedöms inga stabilitetsproblem föreligga.

Tidigare utredningar från närområdet tyder på stor variation i lerans mäktighet inom området, vilket kan innebära att berggrunden under jordlagren ställvis har relativt brant lutning. Sydväst om planområdet varierar jorddjupen mellan 0 m, dvs berg i dagen, och 23 m, medan lerdjupen vid Varvet uppmätts till mellan 18 och 24 m. Tills lerans sättningsegenskaper undersökts ska leran antas vara normalkonsoliderad. Det innebär att all tillkommande last kan förväntas att medföra sättningar och dessutom ojämna sättningar på grund av variationerna i lerans mäktighet. Eventuellt pågår sättningar inom området redan idag.



Figur 12. Bilder från det geotekniska utlåtandet, till vänster översiktlig radonriskkarta med ungefärlig utbredning av planområdet (markerad med lila), till höger Jordartskarta från SGU med ungefärlig utbredning av planområdet (röd linje).

Marken inom planområdet klassas övergripande som lågriskområde med avseende på radon. Omkringliggande berggrund klassas som normalriskområden. Grundvattenytan bedöms generellt variera omkring i nivå med torrskorpans underkant i de högre belägna delarna och i nivå med havsnivån närmre havet.

Djur- och naturmiljöer

Vad gäller djur- och naturmiljöer finns enligt stadens gemensamma geografiska informationssystem inga skyddade djur- eller växtmiljöer i eller i direkt anslutning till planområdet. Drygt 100 meter nordost om planområdet finns känsliga marina miljöer.

Park- och Naturförvaltningen har bedömt att inga särskilda djur- eller växt naturvärden finns inom planområdet och meddelat detta vid det formella startmötet. Vid samrådet meddelade park- och naturförvaltningen att enligt naturvårdsprogrammet ska andelen betesmarker öka, men att den begränsande faktorn idag är antalet betesdjur, och gjorde bedömningen att marken inte behövde kompenseras annat än att Brännö gårde skulle förbli oexploaterat. Park och natur syftade då på området utanför aktuellt planområde, öster och sydöst om planområdet och som ej är planlagd som kvartersmark. Under granskningen meddelade park- och natur att de bedömde att en utvärdering av behov av kompensationsåtgärder ändå behövde ske och förvaltningarna samverkade till detta. Utvärderingen ledde fram till bedömningen att planläggandet av den kommunal marken

skulle kompenseras med att tre blommande träd bör planteras. Träden skall vara av arter som är bra för pollinationer. Vid tiden för antagande så har det ej klarlagts var dessa träd kan planteras för att få en fungerande skötsel av dem. Fastighetskontoret har arbetet vidare med frågan. Önskvärt är att compensationen sker så nära planområdet som möjligt men i detta fall kan en lösning på en annan plats i södra skärgården bli aktuell, en plats där park- och natur redan har pågående skötsel.

Vid startmötet för planärendet, när planområdet var större och bland annat innefattade Brännö varv, informerade miljöförvaltningen om att biotopskydd råder vid diket söder om Långejorden. Nuvarande planområde bedöms ej beröra detta område.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga fornlämningar är kända inom planområdet. Det finns dock i Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök uppgift om att ett tidigmedeltida fynd som påträffades på en fastighet cirka 550 meter längre norrut under 1960-talet, ska ha påträffats i jordmassor från Brännö 4:51 sydost om planområdet. En arkeologisk undersökning gjordes 2017 i samband med att fyndet överlämnades till Länsstyrelsen men man påträffade då inga fler fynd.

Riksintresset för kulturmiljövård (Styrsö O7) som omfattar Göteborgs Södra skärgård, med motiveringen att det utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Brännö ger exempel på en äldre typ av jordbruksbebyggelse där fiske varit ett viktigt komplement.

Planområdet utgör en del av området Brännö (2), en del av det större bevarandeområdet Styrsö 87:A i Göteborg stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Byggnader och bebyggelseområden som anses vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt skyddas även från förvanskning genom 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Sydost om planområdet ligger den stora flacka, bevarade delen av det öppna området Brännö gårde. Detta gårde är en kvarvarande del av det under långa tider hävdade öppna landskapet på Brännö. Brännö Gärde har i forskningen identifierats som ett möjligt läge för en marknadsplats som enligt äldre historiska källor fanns på de så kallade *Brännöarna* (ett tidigare samlingsnamn för öarna i Södra skärgården). Brännö Gärde vittnar om Brännös kombinerade försörjning av odling och fiske och bör värnas som obebyggt landskapsavsnitt. Brännö gårde är upptaget i "Värdefulla odlingslandskap i Göteborgs och Bohus län" från 1995. Där har det getts med klassning N3/K2, dvs högt bevarandevärde för naturmiljön och av stor betydelse för kulturmiljön. Där påpekas att området är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas öppet så mycket som möjligt. I före detta FÖP Brännö redovisas en central del av det som är bevarat av Brännö gårde och som naturmark/ öppen betesmark som avses bevaras och skyddas mot framtida exploatering. I gällande översiktsplan har området minskats något jämfört med den ersatta FÖP Brännö men noggrannheten i gällande översiktsplan är något mindre än i före detta FÖP Brännö.

I planområdets östra del finns en mindre byggnad som haft olika syften, senast har den haft en användning kopplad till fårskötsel.



Figur 13. Inom planområdet finns en enklare byggnad som på senare år använts kopplat till fårskötsel

Sociala förutsättningar

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

Inom södra skärgården är Brännö en av de större bebodda öarna. Folkmängden för basområdet var 2020, 965 invånare. Ytterligare cirka 400 – 500 personer kan sägas vara delårsboende, det rör sig då främst om pensionärer och studerande som bor och vistas på ön även under andra tider än sommaren.

Invånarantalet för hela södra skärgårdens primärområde var 2019, 4739 innevånare. I södra skärgården utgörs cirka 90% av bostäderna enbostadshus.

På Brännö är cirka 20% barn och unga i åldrarna 0 år till 18 år. Inom denna åldersgrupp minskar befolkningen enligt prognos för *Översyn Förskolorna i Södra Skärgården (2020-10-07)*. Dominerande åldrar för invånare är mellan 45-64 år. Fördelningen av yngre och äldre pensionärer på Brännö ligger på ca 17% respektive 9% vilket följer fördelningen för hela södra skärgården men ligger 6% högre i jämförelse med övriga Göteborg.

Brännö och södra Skärgården är delvis homogent när det gäller boende, utbildning och inkomst. Tillgänglighet och närhet till fastlandets resurser liknar delvis landsbygdsförhållanden. Man är beroende av kollektivtrafiken och service som förskolor, skola och vård för äldre. Det stora antalet fritidsboende sätter prägel på befolkningens säsongsvisa ökning och sammansättning. Många brännöbor har upplevt en ökning av antalet boende och besökande under senare år.

Brännö med Södra Skärgården tillhör socialnämnd Sydväst. Samverkan sker även genom det rådgivande forumet Ö-dialogen, ett forum mellan medborgare och politiker rörande specifika skärgårdsfrågor. Återkommande frågor från skärgårdsborna rör bl.a. kommunikationerna till och från Saltholmen, parkeringen på Saltholmen, särskilda förhållanden för skola, vård och omsorg, fritidsfrågor för ungdomar, träffpunkter för äldre, friluftsliv och turism.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

På Brännö råder ett generellt förbud mot fordonstrafik, med undantag av trehjulig flakmoped. Vägarna är smala (oftast ca 2,5 – 3 meter körbanebredd). Vägarna förvaltas av Brännö vägförening. För att köra motorfordon som bilar, lastbilar och arbetsfordon på Brännö krävs dispens. Tillfällig och generell dispens söks hos vägföreningen. Mer information och kontaktuppgifter finns på vägföreningens hemsida

<https://brannovagforening.se/>.

Planområdet nås från Rödstensvägen som är utlagd som allmän plats enligt detaljplan (byggnadsplan) från 1952. Planområdet ligger längs med vägen vilket gör det lättillgängligt att nå och gör det möjligt att ansluta planerad bebyggelse på ett tillgängligt sätt. Inom planområdet finns inga större höjdskillnader varför markplanering ska kunna ske på ett tillgängligt sätt även inom planområdet.

Parkering

Staden bedömer att det i skärgården inte är rimligt att leva upp till plan- och bygglagens krav på att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av bilar. Efter att beslut togs i frågan i byggnadsnämnden under 2018, tillämpas parkeringstal noll, för bilar, för hela södra Skärgården. För ny bebyggelse ställs krav på antal och form av cykelparkering enligt stadens Mobilitets- och parkeringsriktlinjer. På stadens hemsida finns också en skrift från Trafikkontoret från 2020, *Cykelparkeringsguide till dig som planerar o bygger fastigheter*, där tas även under kapitel 2 upp den ökade mängden utrymmeskrävande lastcyklar och cykelkärror, något att beakta vid byggande på Brännö utöver de utrymmeskrävande traditionellt förekommande flakmopederna.

Kollektivtrafik

Till ön kör reguljär färjetrafik kopplad till stadens kollektivtrafik. På ön finns två färjelägen med färjeförbindelse till andra öar i Södra skärgården och till Saltholmen. Från närmsta färjehållplats Rödsten går en båt var 40:e minut under morgonen – senare en gång per timme. Rödsten ligger cirka 300 meter från planområdet och resan tar cirka 20 min till Saltholmen. Hela resan från planområdet till centrala Göteborg med kollektivtrafik tar ungefär en timme. Tillgängligheten till planområdet bedöms vara god.

Kollektivtrafik mellan öarna är begränsad. För byte krävs det ibland att resenärer måste åka in till Saltholmens färjeläge på fastlandet. Det påverkar möjligheten till förflyttningar med kollektivtrafik mellan öarna.

Service

Skola/förskola

På Brännö finns kommunal förskola, grundskola och fritidshem drygt 800 meter från planområdet. Förskolan Jydeklovan 2, har 34 barn med kapacitet för 42 barn. Brännö skola med fritidshem är en F-3 skola med cirka 45 barn. Styrös skolan på Styrös är en F-9 skola för hela södra Skärgården med 330 elever. På Asperö finns också en F-3 skola. På Styrös respektive Donsö finns idrottsanläggningar. På Brännö gårde bedrivs föreningsverksamhet vid Brännögården. I anslutning till denna drivs bland annat idrottsverksamhet.

Park och grönområde

Mindre öar runt Brännö och vattenområdet och några strandremsor runt Brännö utgörs av område för värdefull natur och friluftsliv. Kommunala lekplatser som förvaltas av Park- och Naturförvaltningen finns på Styrös, Donsö och Vrångö. Genom ideella krafter på Brännö har en lekplats för mindre barn anlagts invid Brännögården ett stycke söder om planområdet. Ett antal hållmarker och bevuxna områden på Brännö är planlagda som allmän plats med ändamål park, plantering, lekplats och gata. Den gamla byggnadsplanen har dock ej genomförts helt och för brännöborna gemensam förvaltning finns inte för alla dessa ytor. För vissa av dem utgår olika former av skötselbidrag från kommunen, exempelvis för större badplatser.

Övrig service

Vårdcentral och kommunalt äldreboende finns på Styrös. Strax norr om planområdet har vårdcentralen även mottagning någon gång per vecka i en privat tandläkarmottagning. Bibliotek finns på Styrös och Donsö. Tillgången till kommersiell service är begränsad, men livsmedelsbutiken Brännö Handel, finns idag vid Husviksvägen, cirka 800 meter från Rödstens färjeläge och cirka 500 meter söder om planområdet. I butiken har Brännöborna sina postboxar och postsortering sköts av Brännö Handel. Butiken erbjuder utöver livsmedel även posttjänster och uthämtning från Systembolaget.

Hemtjänsten som finns på Brännö utgår från äldreboendet Styröhemmet på Styrös. Det behövs en permanent lokal på Brännö för hemtjänstpersonalen, personalutrymmen med bl.a. plats för ombyte och lunchrum, kontorsplats och materiel m.m. Man har hyrt in sig tillfälligt på olika platser bl.a. på skolan och senare på Brännögården.

På ön finns bl.a. Brännö värdshus och vid Brännö varv finns servering och bed & breakfast beroende av säsong.

Vid Brännö varv finns ett varv för fritidsbåtar och tidigare har även bygghandel bedrivits.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt i området. I anslutning till planområdet finns kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom planområdet finns vatten och spillvattenledningar med målpunkter utanför planområdet. Spillvattnet pumpas, i ett så kallat LTA-system (lätt lågtrycksavlopp).

Ellevio AB är leverantör av el i området medan Skanova AB ansvarar för data- och teleledning i området. Ellevio har bland annat ledningar som serverar annat än planområdet i direkt anslutning norr om planområdet, och i Rödstensvägen. Skanova har

bland annat befintliga ledningar genom planområdet vid dess norra kant som servar målpunkter utanför planområdet.

Risk och störningar

Planförslaget innehåller bostäder, dock bedöms det obehövt att kräva bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§, nedan anges motiven till bedömningen för respektive typ av buller som berör planområdet.

Buller från skärgårdsskjutfältet

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

Vid samrådet hänvisades till en bullerbedömning i PM som ej var tillämplig och som nu ej längre är aktuell. Forsvarsmakten hänvisar för full beskrivning av skottbuller och miljöeffekter från skjutfältet till sin tillståndsansökan daterad 2008-06-23.

Under december 2020 har detaljplan för nya bostäder vid Hästesprånget (BN 0777/19) och detaljplan för nya bostäder vid Skogsgapet (BN 0776/19) varit ute på samråd. Till respektive plan utfördes utförlig bullerbedömning som redovisades i Buller-PM som bifogades planhandlingarna. I båda fall gjordes slutsatsen att skottbuller från skjutfältet inte utgjorde ett hinder för byggnation inom de aktuella fastigheterna. Forsvarsmakten och Länsstyrelsen har i sina samrådsyttrande på nämnda planer delat den bedömning som gjordes i nämnda PM. Planområdet för detaljplan för handel på Brännö är beläget mellan de två ovan nämnda planområdena. Utifrån samma metod som använts i ovan nämnda två PM har kartorna från bullerberäkningar tillhörande MKB:n till försvarets tillståndsansökan från 2008 med kompletterande bullerberäkningar från 2009 studerats (*se bilaga Underlag buller - Stadsbyggnadskontoret, 2021-02-26*). Skillnader fanns vid kartbilaga 3.5, 3.9, 3.14A samt 3.22. Vid 3.5 (skjutning med GRG 8,4 cm norra området) och 3.14A (sprängning 1 kg, friliggande laddning, norra området) hade aktuellt planområde lägre ljudnivåer än båda ovan två nämnda planer. Vid 3.9 (skjutning med GRK laddning 7, norra området) hade aktuellt planområde lika låg ljudnivå som den bästa av de två ovan nämnda planerna. Vid 3.22 (sprängning 2 kg, friliggande laddning, södra området) redovisades planområdet inneha värde 90 dB vilket motsvarar värdet för detaljplanen för Skogsgapet, den av de två ovan nämnda planerna som hade högst värde vid den händelsen. Aktuellt planområde har därmed sammanfattningsvis en bättre bullersituation än de två ovan nämnda planerna och varför skottbuller från skjutfältet inte bedöms utgöra hinder för byggnation inom planområdet.

Buller från verksamheter

Vid Brännö Varv bedrivs verksamhet som varierar över året. Varvsverksamheten inklusive småbåtshamnen har av ansvarig tillsynsmyndighet, Miljönämnden i Göteborg, klassats som miljöfarlig verksamhet som omfattar 50–200 båtar. I och med detta bedrivs tillsyn och myndigheten har 2006 utfärdat regler som verksamheten måste följa. Reglerna omfattar bland annat bulleralstrande händelser. Exempelvis får bullerstörande arbeten inte utföras från kl.20.00 till 07.00, båtar får inte ställas upp med mast inom hamnens område så att störning uppstår från bl.a. slående fall eller vinande oljud vid blåst.

Utöver ovan nämnda begränsningar för hur mycket och när verksamhet får pågå finns även begränsning indirekt genom gällande detaljplan för aktuellt planområde, aktnummer 2225,

som anger kvartersmark för bostäder samt direkt genom för varvet gällande detaljplan, aktnummer 2231, som anger industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende *ej vållas olägenhet* med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Enligt vägledning *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär – en vägledning, rapport 2020:8* från Boverket klassas områden utifrån högsta ekvivalenta ljudnivåer i zon A till och med zon C. I zon A bör bostadsbyggnader kunna medges utan särskilda åtgärder, zon B kräver åtgärder medan det i zon C ej bedöms lämpligt med bostäder. För zon A gäller att ekvivalent ljudnivå ej skall överskrida 50 dBA kl. 06-18, och ej överskrida 45 dBA natt kl.22-06. På kvällar mellan 18–22 samt under lördag, söndag och helgdag ska värden ej överskrida 45 dBA. Planområdet bedöms ligga i zon A, mot bakgrund av ovan nämnda resonemang samt med stöd i bedömningar som gjordes i samband med upprättande av detaljplanen för flerbostadshuset norr om aktuellt planområde. I samband med den bostadsplanen utfördes en bullerutredning. Bullerutredningen inkluderade mätningar av ljud från varvskranen samt bullerberäkningar. Man såg att bullerpåverkan kom från kranen eller från konservering av motorer, slipning och sågning och dylikt. Det konstaterades då att bullerkällorna utöver varvskranen, var och ska vara skärmade genom byggnader och plank för att klara redan gällande regleringar.

Vad gäller varvskranen genererade den under varvets arbetstid vid tomtgräns för den planen (Brännö 1:180) som värst 50,5 dBA och som bäst 45,5 dBA. Utifrån maxantalet båtar varvet får hantera och tiden en båt tar uppskattades krananvändandet till maximalt 400 timmar per år. Man gjorde då bedömningen att eftersom riktvärdena för natt innehölls och för att överskridanden på kvällstid och att dagtid begränsas till 400 timmar per år, så kunde bostadsbebyggelse accepteras. Miljöförvaltningen instämde då med bedömningen. Miljöförvaltningen har efter att verksamhetsutövaren 2020 skriftligt bekräftat att det är samma kran som används idag som 1995, samtyckt till att ovan nämnda bedömning kan anses aktuell.

Med tanke på att ljudnivån blir lägre ju längre bort från ljudkällan man kommer, att topografin är likvärdig och att avståndet från bullerkällan till den fastighetsgräns som då var aktuell var 30–40 meter (beroende av kranens läge) förutsätts aktuellt planområde som ligger 60 meter från kranen ha en bättre bullersituation än vad bostadsplanen i norr hade. I figur 14 markeras Brännö 1:180, den fastighet som bullerutredningen avsåg, med orange linje. Aktuellt planområde markeras med röd linje och kranbanan illustreras med streckad linje. Med anledning av allt ovan bedömer kontoret att bostadsbebyggelse inom planområdet bör kunna medges utan särskilda åtgärder. Det är ändå lämpligt att alltid

beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt, särskilt som ovan nämnda verksamheter finns.



Figur 14. Bild som visar planområdets läge i förhållande till kranbanan för Brännö Varvs kran samt läget för restaurang och uteservering. Norr om planområdet är den bostadsfastighet som bullerberäkning om kranen togs fram för.

Vad gäller buller från restaurang, fest och konsertverksamhet har klagomål under perioder framförts från intillboende. Miljönämnden hade ett pågående tillsynsärende, Miljöförvaltningen 2020-9027, som avslutades i oktober 2020 efter att verksamhetsutövaren meddelat att de inte planerade att ha några musikevenemang under de kommande åren. I tillsynsärendet meddelade Miljöförvaltningen bland annat att om verksamheten ändrar sina planer och återigen vill genomföra musikevenemang i framtiden, skall så ska verksamheten kontakta miljöförvaltningen så att tillsynen om egenkontroll av höga ljudnivåer kan återupptas.

För varvet gällande detaljplan, akt nummer 2231, bedöms ej ge stöd för bygglov för sådan verksamhet av den omfattning att störande buller uppstår vid närmsta fastighetsgräns för

bostadsfastighet. Därför bedöms detta ej hindra pågående markanvändning i planområdet, bostäder, eller bostadsinnehållet i nu förslagen detaljplan.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten på Brännö är bra. Miljökvalitetsnorm för utomhusluft är satt som dygnsmedelvärde, planområdet klarar detta med god marginal enligt miljöförvaltningens karta i stadens gemensamma GIS-visualiseringsverktyg, *gokart*.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet påverkas i nordöstra delen av höga nivåer i havet. Det innebär att planeringsnivåer på bebyggelse inom planområdet kommer behöva hanteras i planförslaget. Planeringsnivå för färdigt golv på nya byggnader som ej innehåller *samhällsviktig funktion* är +2,7 (RH2000) medan den för byggnader som innehåller *samhällsviktig funktion* är +2,9.

Vid Rödstensvägen vid nordvästra delen av planområdet finns en lågpunkt där vatten kan samlas vid häftiga regn. Vattnet rinner sedan vidare över nordvästra hörnet av planområdet och via det naturliga lågstråket i direkt anslutning norr om planområdet vidare mot öster och mot havet.

Markmiljö

Vid samrådet framkom att det fanns risk för markföroreningar inom planområdet. Under maj 2019 utfördes en översiktlig miljöteknisk undersökning. Undersökningen utfördes av Orbicon på uppdrag av Fastighetskontoret. Undersökningen finns i sin helhet bilagd planförslaget, (bilaga till planförslaget). Vid undersökningen delades planområdet in i tre delar och det konstaterades att föroreningar fanns. Ytjorden inom alla tre delområdena innehöll förhöjda halter av TBT, irgarol, PAH:er och metaller. Vid avstämning med miljöförvaltning 20-04-14 informerades det bland annat om omarbetningen av planförslaget sedan samrådet. Miljöförvaltningen meddelade vid avstämningen att utförd undersökning är tillräcklig för detaljplaneskedet och påpekade att det i detta fall sett till planområdets beskaffenhet och kopplat till föroreningstyp och att planen har bostadsinnehåll, krävs sanering till nivå känslig markanvändning inom hela planområdet.

Insatssituation

Räddningstjänsten har meddelat att tillräckligt med brandposter finns. Insatstiden kan förväntas uppgå till 30 minuter. Därför måste utrymning av bostäder kunna säkerställas utan hjälp av räddningstjänstens fordon. Avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 50 meter.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att planområdets markanvändning bostäder kompletteras med möjlighet till centrumändamål inom all kvartersmark och i vissa delar blir centrumändamål den övervägande användningen. Detaljplanen innebär också att en del av kvartersmarken tas i anspråk för allmän plats. Planförslaget har omarbetats och brutits upp och bebyggelsen sänkts sedan samråd. Detta för att uppnå en bättre anpassning till kulturmiljön och för en större hänsyn till utsikt och utblickar för intillboende. Utformningsbestämmelser har införts för anpassning till kulturmiljön.

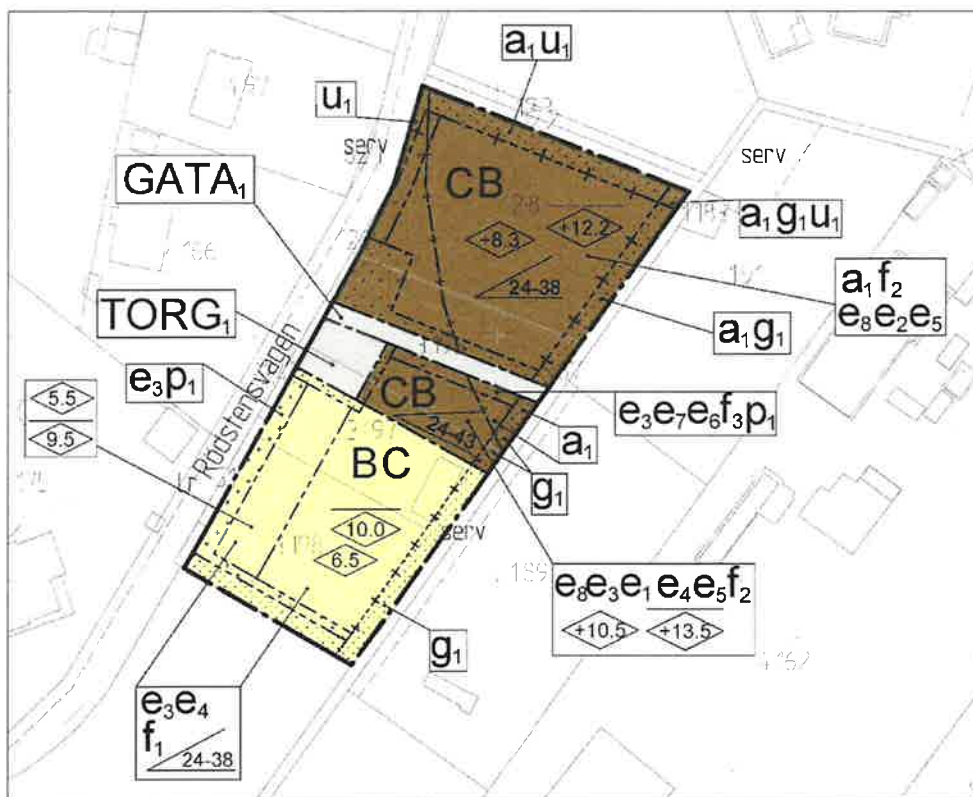
Planläggningen aktualiserar strandskyddsfrågan. I samband med antagande av planförslaget upphävs det inträdande strandskyddet inom all kvartersmark, men inträder och kvarliggjer inom allmän plats inom planområdet.

Den allmänna platsmarken och kvartersmarken inom planområdet ska markanvisas av fastighetsnämnden efter det att detaljplanen har antagits. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer därför att tecknas efter att planen har antagits.

Detaljplanen föreskriver ett så kallat enskilt huvudmannaskap. Detta för att man i området ska få en enhetlig förvaltning då huvudmannaskapet i övriga detaljplaner eller byggnadsplaner på Brännö är enskilt. Ett enskilt huvudmannaskap innebär att kommunen inte ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, utan att ansvaret ligger på fastighetsägarna. Detta brukar lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas, alternativt att en befintlig gemensamhetsanläggning utökas, om det är lämpligt.

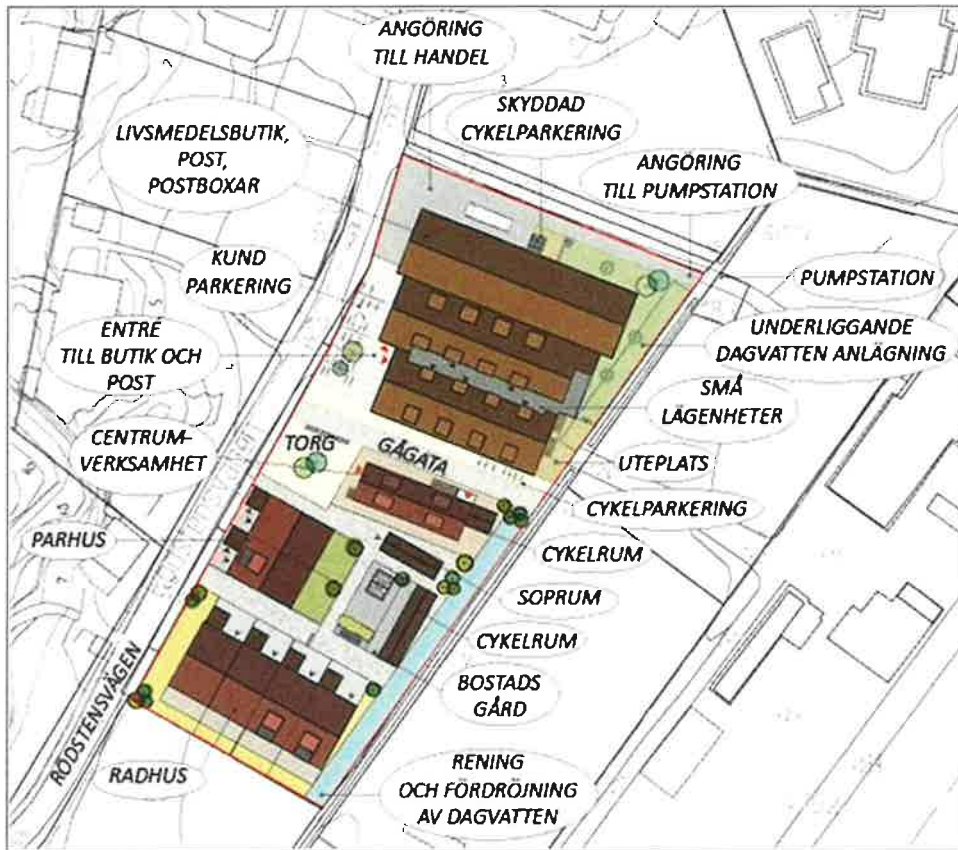
Bebyggelse

Norra delen av planområdet planläggs som kvartersmark med användning **CB**, centrum och bostad. Här medges uppförande av en förhållandevis stor byggnadsvolym med byggnadsarea upp till 900 kvadratmeter med en högsta byggnadshöjd om 8,3 meter över stadens nollplan och en högsta nockhöjd 12,2 meter över stadens nollplan. Här har de högsta höjderna angivits absoluta, mot stadens nollplan, för att särskilt för intillboende underlätta bedömning av hur höga byggnaderna kan bli och för att bättre kunna bedöma förslaget i förhållande till kulturmiljön och landskapsbilden. När det gäller anpassning till omgivningen säkerställs indirekt att den förhållandevis stora volymen bryts upp till



Figur 15. Plankarta 2021-03-16 rev 22-10-28.

mindre delar genom bestämmelse som ställer krav på sadeltak i kombination med bestämmelse om takvinkel och bestämmelse om högsta nockhöjd.

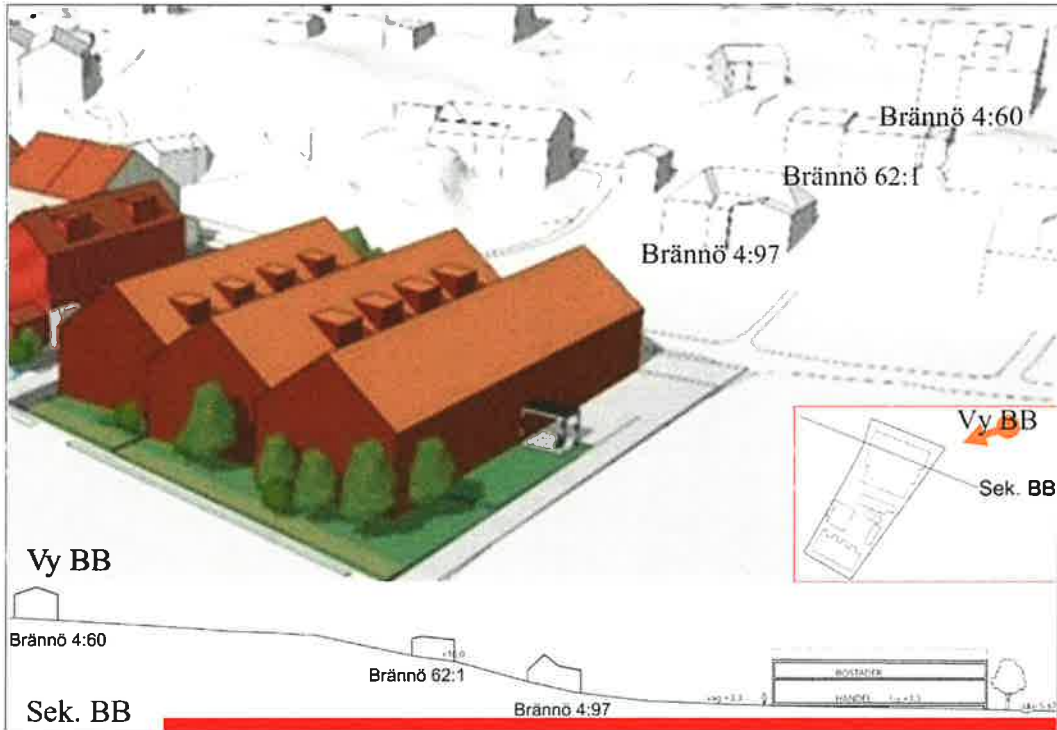


Figur 16. Planillustration 2021-03-16 rev. 2022-10-28, framtagen utifrån underlag från Gajd Arkitekter och Norconsult.

I norra delen av planområdet medges uppförande av en stor byggnadsvolym med byggnadsarea upp till 900 kvadratmeter (kvm). Detta är den yta som det under planarbetet har framkommit behövs för att inrymma funktionerna livsmedelshandel med postservice och nya postboxar till Brännöborna, på ett tillgänglighetsanpassat sätt.

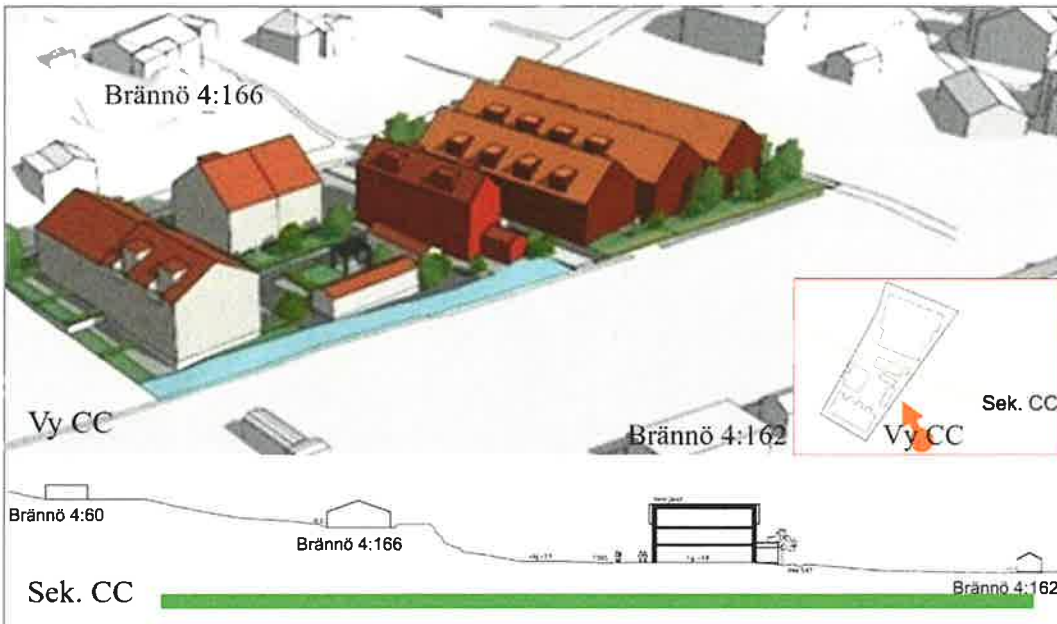
I byggrätten som utformades för ny livsmedelsbutik samt för postboxar till de som bor på Brännö medges i gatuplan endast verksamheter men trapphus/ hiss till ovanvåningen där bostäder medges kan beviljas och så även cykelrum och eller soprum som komplement till bostäder medges. Detta förtydligas genom planbestämmelse e₅ på plankartan. På det övre våningsplanet medger detaljplanen verksamheter och/eller bostäder. I illustrationen redovisas på övervåningen, utöver utrymmen för butiken, mot norr 4–5 smålägenheter som angörs från en gemensam utvändig passage mellan de två sydliga volymernas sadeltak.

I väster längs Rödstensvägen planläggs en zon med plats för infart och backning av lastbilar och parkeringsplatser för besökare. Det reserveras tillräckligt utrymme för att backning av mindre lastbil (som nyttjas för varuintag) sker inom fastigheten för att separera från gående.



Figur 17. Visar relationen mellan den planerade livsmedelsbutikbyggnaden och omgivningen med sektion och 3d vy. Underlag (Gajd arkitekter och Norconsult)

Söder om byggrätten för den planerade livsmedelsbutiken planläggs en mindre yta som allmänplats torg, **TORG₁**, och en smal passage som allmänplats gågata, **GATA₁**, mellan allmänplats, gata, Rödstensvägen och allmänplats, park/plantering/lekplats och väg, i direkt anslutning öster om planområdet.

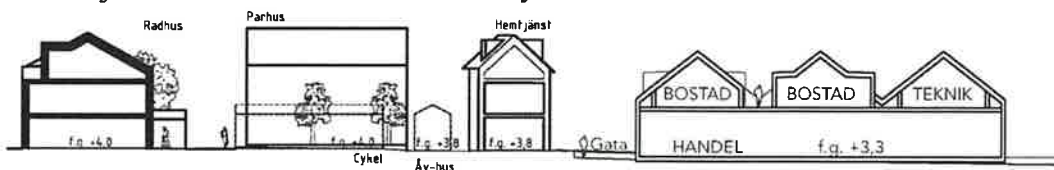


Figur 18. Visar relationen mellan byggnad som kan inrymma hemtjänst och omgivningen med sektion och 3d vy. Underlag (Gajd arkitekter och Norconsult).

Centralt i planområdet invid allmän plats GATA gågata säkerställs en öppen yta, som ska kunna utgöra ett tillgängligt öppet rum i anslutning till centrumfunktionerna. Syftet är att gynna en levande och aktiv mötesplats. Platsen utgörs av en allmänplatsyta, som planläggs som torg, **TORG₁**. På norra sidan av intilliggande gågata möts den av en bebyggelsefri yta (prickmark) inom kvartersmark.

I den södra delen av planområdet medges verksamheter och bostäder. Inom denna del regleras ej placeringen av byggnaderna inom byggrätten, eller antalet byggnader. Genom en största sammanlagd byggnadsarea om 650 kvm och bestämmelse om att en byggnad får vara som störst 450 kvm säkerställer planen att minst två byggnader måste uppföras om man ska kunna nyttja hela byggrätten.

Den södra delen av planområdet är indelad i tre områden varav den nordligaste ges användningen centrum och bostadsändamål, **CB**, med en egenskapsbestämmelse som i gatuplan endast medger verksamhet och en omfattningsbestämmelse som i bottenplan kräver en minsta rumshöjd om 2,7 meter. Syfte med bestämmelserna är att säkerställa en centrumlik karaktär på bebyggelsen, säkerställa plats för verksamheter på plats som utpekats som lämplig för detta i tidigare underlag och öka förutsättningarna möjliggöra en aktiv mötesplats vid torget. Vid tiden för planarbetet har byggrätten utformats för att rymma hemtjänstens lokalbehov och klara de krav som ställs på kommunala lokaler för att hemtjänstens verksamhet skall kunna inrymmas i detta område.



Sek. AA

Figur 19. Visar hemtjänst i mitten med en färdig golvnivå av $-3,8$ längst den allmänna platsen Gågata, till vänster radhus och parhus med en möjlig färdig golvnivå $-4,0$, till höger är livsmedelsbutik med en möjlig golvnivå av $+3,3$. i figur 20 visas vart sektionen tagit.

De andra två områdena i den södra delen ges användningen bostad och centrumsändamål, **BC**. Motivet bakom bokstavsordningen CB i det ena området och BC i det andra är att CB är mer anpassad till centrumändamål. I övrigt finns ingen skillnad och båda användningarna är lämpliga och möjliga. I byggrätt planlagd för användning BC, föreslås ett parhus närmast torget och fyra enheter i radhusform närmast plangränsen i söder. Det finns dock möjlighet att bygga även på andra sätt. Illustrationen visar ett utformningsalternativ av flera som möjliggörs genom detaljplanen.

I området längs med Rödstensvägen medges en något lägre byggnadshöjd än vad som medges en bit längre in mot öster. Syftet med denna reglering är att ny bebyggelse ska anpassas till nuvarande bebyggelses karaktär längs huvudstråket och av byggnadsplanen från 1952. Längs hela huvudstråket Rödsten-Husvik anger gällande planen bestämmelse, **BIv**, som tillåter en byggnadshöjd av 5,5 meter och en taklutning av 45 grader. I väster längs med Rödstensvägen planläggs en zon med så kallad korsmark som tillåter komplementbyggnader och/eller utskjutande byggnadsdelar med max tre meters byggnadshöjd med syfte att möjliggöra en gestaltning med karaktär av tät bygata med byggnader nära gatan. I detta område, närmast huvudstråket, räknas tillåtna byggnadernas höjder utifrån Rödstensvägens marknivåer, som en anpassning till bebyggelsemönstret längs Rödstensvägen och dess förlängning.

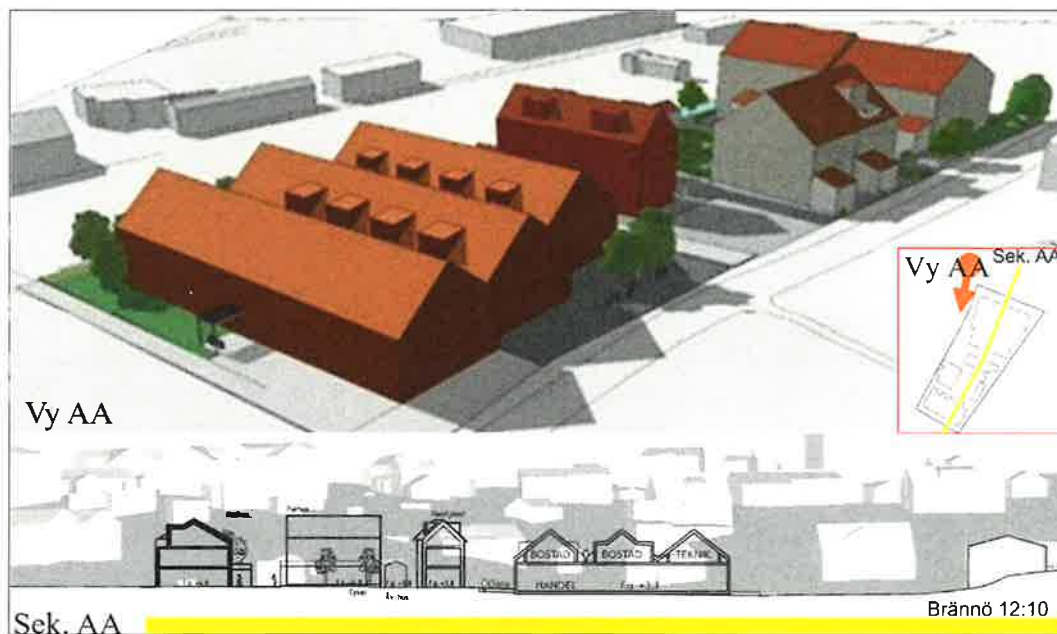
I planområdets östra del är marknivån lägre än Rödstensvägen. Där medges en något högre byggnadshöjd. Detta följer befintligt bebyggelsemönster i bykärnan där det ofta finns lägre bebyggelse längs huvudstråket och högre bebyggelse mot Brännö gårde.

Även i den södra delen av planen regleras att huvudbyggnader endast får ha sadeltak. Vidare anges en minsta och största takvinkel för bebyggelsen. Komplementbyggnader skall inräknas i den angivna byggnadsarean och de ges en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter för att bevara möjligheter till genomblickar genom området.

Mot Brännö 20:1, bostadsfastigheten söder om planområdet, planläggs så att komplementbyggnader inom planområdet ej får placeras närmre än 3,0 meter från denna fastighetsgräns och huvudbyggnader ej får placeras närmre än 4,5 meter från denna fastighetsgräns.

I syfte att anpassa den nya tillkommande bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och de utpekade kulturmiljövärden som finns vid Faggeliden / Rödstensvägen / Husviksvägen och det utpekade bevarandevärda Brännö gårde har förhållandevis detaljerade regleringar införts.

I hela planområdet finns, utöver bestämmelse om sadeltak och takvinkel på huvudbyggnad, även bestämmelse om att fasader skall vara av träpanel. Bestämmelse om kulör på fasad för huvudbyggnader har införts och föreslås för de två delarna låsta för verksamheter i gatuplan vara i en traditionellt mörk kulör. Detta i avsikt att dessa byggnader skall kunna målas i slamfärg med kulör som falu rödfärg. För den del som medger bostäder även i gatuplan och som vid tiden för planarbetet avses byggas med bostäder anges en traditionellt ljus kulör, till exempel ljusgrå umbra. Detta i avsikt att dessa byggnader skall skilja sig från de två byggrätterna med verksamheter i botten.



Figur 20. Visar relationen mellan byggnad som kan inrymma lokal för hemtjänst och omgivningen med sektion och 3d vy. Underlag (Gajd arkitekter och Norconsult)

Riksantikvarieämbetet har tagit fram en färgkollektion med så kallade Kulturkulörer. I färgkollektionen beskrivs även olika traditionella kulörer. Kontorets syfte med bestämmelse om traditionell färgsättning är inte reglering av enbart en exakt kulör utan att kulören utöver anpassning till kulturmiljön i skärgården även ska ha en koppling till hur byggnaden är avsedd att användas. Exempelvis bedömdes de större volymerna som ska rymma handeln mer kunna associeras med ekonomibygnader än med bostadshus, därav variationen. Den detaljerade prövningen av färgsättning hanteras vid bygglovsprocessen.

Inom hela planområdet skall dagvatten tas om hand och fördröjas innan avledning till ledning eller dike utanför planområde. Längs planområdets gräns i öster reserveras 3,0 meter som mark med förbud att uppföra byggnad, så kallad prickmark, för yta där det ska vara möjligt att skapa gemensamma anläggningar för att hantera dagvatten.

Befintligt servitutsområde för väg som går till en befintlig pumpanläggning nordost om planerad bebyggelse ligger kvar och reservat för allmänna ledningar utläggs i anslutning till detta och i planens nordvästra del.

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintligt skjul och en befintlig väg inom planområdet att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator

Området nås från befintlig allmän plats väg, Rödstensvägen. En passage för allmänheten säkerställs genom planområdet genom planläggning av allmän plats **GATA₁**, gågata, från Rödstensvägen i väster och till allmän plats som ansluter öster om planområdet. Passagen är förhållandevis smal men frågan är avstämmd med vägföreningen som bekräftat att den kan fungera för de förhållanden man har på ön.

Idag finns en väg utan planstöd som leder vidare till verksamheterna i öster. Kopplingen för gång och cykel kan bevaras genom att befintlig koppling på allmän plats öster om planområdet byggs om i nytt läge så den möter gågatan. Inom planområdets gågata är det gåfart som gäller och cykel bör därmed ledas. Befintlig trumma i diket öster om planområdet behöver flyttas mot söder och vägen öster om planområdet ledas om. Detta regleras ej genom planförslaget. Men för att möjliggöra denna förlängning har avtal upprättats med berörd fastighetsägare och Brännö vägförening. Motordrivna transporter till angränsande fastigheter och verksamheter i öster hänvisas i och med plangenomförande till vägen Långejorden i söder.

Parkering / cykelparkering

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

I samband med bygglov kommer riktlinjer för parkering och mobilitet i Göteborg tillämpas för att säkerställa erforderlig mängd och typ av cykelparkeringar. Enligt dessa skall bostäder inom planområdet ha minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser, som kan vara oskyddade, poeper lägenhet

för besökare eller för tillfällig användning av boende. I planförslaget har tagits höjd för detta i skissarbetet och utrymme att anordna detta ska finnas.

Vad gäller planerade verksamheter har anvisningarna till nämnda riktlinjer studerats och med för den planerade livsmedelsaffären med tillhörande postboxar bedöms här mer rimligt att öka andelen cyklande besökande till butiken med postboxarna (40%) än normalt till verksamheter inom södra skärgården (32%). Om antalet besökande i rusningstid uppgår till 32 och antalet anställda är 5 så behövs minst 17 platser för butiksverksamheten. Om det byggs små bostadslägenheter ovanpå butiken tillkommer cykelplatser för dem även om kraven på antal cykelplatser för dem kan minskas något om de utgörs av smålägenheter. I övrigt gäller för bostäder det som anges ovan.

Om lokal för hemtjänsten skulle byggas inom planområdet har de enligt uppgifter från verksamheten behov av väderskyddad parkering för minst 6 cyklar varav 4 platser för el-cyklar.

Ytor för parkering av cyklar och mopeder ska kunna säkerställas inom respektive fastighet inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget nyttjar befintlig kollektivtrafik. Västtrafik har meddelat att de ser positivt på utbyggnad intill befintlig verksamhet.

Tillgänglighet

Inom planområdet förutsätts god tillgänglighet kunna uppnås. Området ligger i nivå med Rödstensvägen från vilken angöring kommer ske. Parkeringsficka för handikapparkering kan anordnas framför butiken. För den planerade bebyggelsen ska det vara möjligt att angöra med bil inom högst 25, helst 10 meter från bostadsentrén.

Tillgänglighet till service ökar på en övergripande nivå genom att de byggrätter i planförslaget som i gatuplan endast får nyttjas för verksamheter blir ett tillskott på Brännö vad gäller tillgänglighet både genom sitt läge närmre färjeläget vid Rödsten samt för att verksamhetslokalerna kan ligga i gatunivå. Om investeringsbeslut tas gällande byggande av ny lokal för hemtjänsten inom planområdet, så som skisserats i planarbetet, så ska den byggas tillgängligt (däribland med hiss om den blir i två våningar).

Service

Kommersiell service planeras byggas inom planområdet i form av ny tillgängligare livsmedelsbutik. Realiserar planerna blir även brännöbornas postboxar, som ligger inom och sköts av handelsverksamheten, mer tillgängliga.

Planen möjliggör uppförande av en ny byggnad med lokal för hemtjänstpersonal som jobbar med brukare på Brännö, men planen säkerställer ej att sådan byggs. Stadsdelsnämnden har gjort en behovsbeskrivning till stadsledningskontoret och frågan förutsätts drivas vidare av ansvariga förvaltningar efter antagande. Under planarbetet har inkommit fråga från dåvarande stadsdelsnämnd och från föreningar på Brännö efterfrågas samnyttjande av lokal för hemtjänst med vårdcentralsmottagning, då även vårdcentralen skulle behöva en bättre lösning än idag. Vid tiden för antagande planeras uppförande av paviljonger för inrymmande av hemtjänsten genom tillfälligt bygglov invid Brännö skola. Stadsledningskontoret har meddelat att beslut togs i nämnd 2020-04-21 om att uppdra till före detta lokalsekretariatet, nu avdelning Planering och analys på stadsledningskontoret,

att starta en förstudie för att åstadkomma en permanent lösning för lokaler till hemtjänsten på Brännö samt att det uppdraget förnyats och förtydligats av stadsledningskontoret 2022-05-11 och översänts till Lokalförvaltningen. Vidare informerades att fråga om dialog för samnyttjande av lokal med regionen gällande vårdcentralsmottagning ej nämns i nämnda uppdrag. Det framstår även som det finns administrativa svårigheter för kommunen att samnyttja med regionen som möjligen kunde underlättas om det var kommunens verksamhet som hyrde i sig i regionens ägda / eller hyrda lokaler. Lösning på frågan ligger utanför detaljplanens genomförande.

Med den exploatering som skisserats genereras, enligt bedömningsmodeller, behov av strax under 2 platser i skola och strax under 4 platser i förskola. Byggs flerbostadshus med mindre lägenheter bedöms målgruppen bli sådan att antalet barn minskar jämfört med nuvarande förslag. Behovet av förskole- och skolplatser bedöms kunna tillgodoses inom befintlig förskola och kommunal skola cirka 800 meter söder om planområdet.

Friytor och naturmiljö

I den mån bostäder byggs ut inom planområdet skall erforderlig friyta för lek och utevistelse ordnas. I den norra delen av planområdet är tillgången till friyta begränsad på grund av behov av en viss byggnadsyta i markplan. För byggande av bostäder på andra våningen inom detta område krävs ett genomtänkt samnyttjande och genomtänkt gestaltning. En uteplats och en mindre yta för småbarn förutsätts anordnas i markplan även här. För detta kommer möjligen yta ovanpå underjordisk teknisk anläggning för fördröjning och rening av dagvatten delvis nyttjas.

I den södra delen bedöms goda förutsättningar att lösa friyta inom området finnas.

Utöver en passage för allmänheten genom planområdet planläggs en mindre yta som allmän plats, torg. Denna torgyta bedöms vara en viktig del för att uppnå en bebyggelse med centrumkaraktär och för att över tid, och oaktat vilken bebyggelse det blir i den mera flexibla södra delen av planförslaget, bevara en möjlig mötesplats för Brännöborna i ett strategiskt läge.

Naturmiljö

På den södra delen av planen reserveras en yta om tre meter från fastighetsgräns i öster fri från all typ av bebyggelse. Denna yta avses hållas vegetationsklädd för fördröjning och rening av dagvatten från området. I övrigt planläggs ingen samordnad yta för naturmiljö.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär att strandskydd inträder inom den del av detaljplanen där allmän plats ligger inom 100 meter från strandlinjen. Detaljplanen innebär också upphävande av inträdande strandskydd för fastigheterna Brännö 3:198, 3:197, 3:196 och Brännö 12:8 för kvartermark inom planområdet. Kommunen anser att tre av de fem så kallade särskilda skälen som listas i MB 7 kapitlet 18 c § som utgör grund för att upphäva strandskyddet är tillämpliga. Nedan framgår de i kursiv fet text.

Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1.)

Kommunen anser att den delen av planen där strandskyddet avses upphävas är idag inhägnat och är inte allemansrättsligt tillgängligt, se närmare i ”underlag till stöd för upphävande av strandskydd”. Privatisering anses ha skett på ett lagligt sätt på grund av att den gällande planen medger kvartersmark bostäder.

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

Brännö är avgränsat av vattnet. Godstransport sker via färja till Rödsten och därifrån till butik. Då det endast kommer att finnas en livsmedelsbutik på ön, som bland annat erbjuder postservice med postboxar för samtliga boende på ön, är butiken en viktig funktion på Brännö. I det av stadsdelsnämnden antagna utvecklingsprogrammet (2017) påpekas att det råder brist på mötesplatser och service på ön. Längs huvudstråket Rödsten-Husvik, med ett avstånd av 1,5 kilometer, finns ingen allmän plats som kan fungera som en mötesplats utan allt är planlagt för kvartersmarksändamål. Kommunen anser att en centrumbildning med tillhörande bebyggelse och utemiljö samt torgyta, som erbjuder boende utmed huvudstråket en mötesplats för vardagslivet och bidrar till social integration, är en angelägenhet för ön. Regleringen av bostadsändamålet i föreslagen detaljplan möjliggör annan bebyggelseform än friliggande villor, vilket också är angeläget för lokalsamhället för att minska segregationen och att bidra till bostadsförsörjningen. Kommunen anser att en annan placering än den föreslagna centrumbildningen är inte rimlig och är omöjlig med anledning av de avgränsningar och förutsättningar som nämnts i underlaget ”underlag till stöd för upphävande av strandskydd” som bilagts planhandlingen.

Området där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget allmänt intresse. (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 6.)

Redan i före detta FÖP för Brännö uppdagades behovet av en större och tillgänglighetsanpassad livsmedelsbutik med postservice, det vill säga att Brännö anses ha haft brist på lokaler för handel och service åtminstone sedan 2006. Detta undersöktes i FÖP och lämplig lokalisering valdes. År 2014 påbörjades aktuellt planarbete, Mellan 2014 och 2019 växte Brännös befolkning från 905 till 965 invånare. Detta har ytterligare aktualiserat behovet av en större livsmedelsbutik med postservice, en diskussion som påbörjades år 2000 när Brännö hade en befolkning av 722 personer. Den under senare år ökade e-handeln och ökade pakethantering påkallar även den ett ökat utrymme för att hanteringen ska fungera.

Kommunen anser att behovet av större lokaler för handel och service har funnits under en tidsperiod av 20 år och att handel som kräver service i form av paketutlämnande har ökat, se ovan, och inte förväntas minskas i framtiden gör att innehållet i aktuell detaljplan betraktas som ett mycket angeläget intresse.



Figur 21. Aktuellt planområde markerat med grön linje. Område som berörs av inträdande strandskydd markerat med gul yta. 100 meters avstånd från strandlinje visas med tunn röd linje. Inhägnat område inom planområdet som inte är allemansrättsligt tillgängligt markeras med orange.

Sociala aspekter och åtgärder

Södra skärgården är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 93 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo (rapport 2017). För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av annat än småhus.

Planen skapar goda förutsättningar för lek, samspel och vardagsliv särskilt för barn, då ön är en bilfri ö vilket ger barn större möjlighet till fri rörelse. Här är man på gott och ont relativt isolerad från staden på fastlandet. Boende på en ö innebär särskilda förutsättningar, särskilt för barn och ungdomar, bl.a. vad gäller skolväg och utbud av fritidsaktiviteter. På Brännö finns förskola samt skola f-3, medan mellan- och högstadium finns på Styrso. Gymnasieungdomar pendlar till skolor på fastlandet. Utvecklingen av planområdet utmed huvudstråket Rödsten ökar tryggheten längs detta. Torgytan avses bli en skyddad mötesplats genom att fordonstrafik inte medges passera planområdet.

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

Planförslaget bedöms skapa goda förutsättningar för samspel och vardagsliv särskilt för äldre med tillskapande av ett tillgängligt servicecentrum med hög standard. Torgytan inom planområdet har potential att bli en attraktiv mötesplats där besökare till livsmedelsbutik, postservice från olika delar av ön möter varandra och de arbetande vid butiken och eventuell hemtjänstpersonal och de boende i intilliggande bostäder. Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med handel anläggs.

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

Teknisk försörjning

Dagvatten- och skyfall

För planförslaget har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram, daterad 2020-06-29.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås en översilningsyta av gräs som placeras öster om de södra byggnaderna. Ytan bör vara minst 70 kvm stor. För den norra delen av området föreslås genomsläpplig markbeläggning med underliggande makadam för fördröjning och rening.



Figur 22. Bild från utredningen för dagvatten och skyfallshantering (20-06-29) som bilagts planförslaget. Bilden visar hur stående vatten skall kunna passera planområdets nordvästra hörn och hur dagvatten ska ledas mot öster över planområdet för att där fördröjas och renas.

Utöver detta behöver markhöjden vid byggnaderna vara minst 0,2 m högre än omgivande mark och ett lågstråk, som leder vatten till havet, kvarstå norr om planen för att området ska vara säkert vad gäller översvämningar vid skyfall. Om inte detta eller annan likvärdig åtgärd görs skapas ett instängt område som kan ge översvämningar både för ny och befintlig bebyggelse vid skyfall.

I utredningen konstateras att planområdets recipient är Rivö Fjord, en mycket känslig recipient. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Rivö fjord negativt. För att ett plangenomförande skall anses lämpligt och ej påverka möjligheterna att uppnå reningskraven föreslås att dagvattnet från planområdet avleds ytligt och rinner över en så kallad översilningsyta för rening och fördröjning. En översilningsyta på 140kvm placerad längs områdets sydvästra gräns uppskattas ge tillräcklig rening för att nå riktvärdena för dagvatten. I plankartan anges på mark med byggförbud i öster planbestämmelsen g₁, gemensamhetsanläggning,

som betyder att åtgärder ej får utföras som hindrar möjligheter att inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet.

Simulering visar att föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter exploatering, men med rening uppnås riktvärdena för alla ämnen utom fosfor. Fosforhalterna i utgående dagvatten reduceras dock jämfört med dagens halter. Simuleringen anger att totalmängderna av dagvattenburna föroreningar från området är små och efter rening görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Enligt dagvattenutredningen bör dagvatten efter fördröjning ledas till dike beläget i anslutning till fastighetens östra gräns. Rättighet för att kunna leda dagvatten till utpekad dike är upprättat genom avtal.

Vatten och avlopp

I planförslaget föreslås ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u₁. Sedan samråd har u-området utökats mot söder och mot nordväst.

Anslutning till allmänt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten kan ske i Rödstensvägen eller till befintliga ledningar i norr. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Upplysning om detta har införts på plankartan. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 58 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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 Göteborgs stads hemsida.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83).

Värme

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

El och tele

Ellevio ansvarar för elnätet på Brännö. Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV, om befintliga ledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Ellevio har meddelat att planområdet kan el-försörjas från befintlig nätstation norr om planområdet, dock krävs att befintlig nätstation uppgraderas samt schakt för nya ledningar i Rödstensvägen från nätstationen till planområdet då befintligt nät ej har tillräcklig kapacitet.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbete ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios

anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Ellevio vill i god tid bli kontaktade av exploitören. Ibland krävs även samordning och samförläggning. För uppgift om befintliga ledningars läge hänvisas till webbtjänsten *Ledningskollen* på www.ledningskollen.se.

Skanova har nät för tele och fiber. Nät finns utbyggt längs Rödstensvägen, i norra delen av planområdet samt delvis inom planområdet. I norr går kanalisering med bland annat fiber till Brännö 4:162 in på planområdet. Delar av befintligt nät är inte inmätt, det råder därmed viss osäkerhet om det exakta läget. Eventuellt finns en telestolpe precis väster om planområdet, oklart om den är i bruk eller ej. För utsättning och digitala kartor hänvisar Skanova till www.ledningskollen.se. Skanova vill ha fritt från byggnader och staket och dylikt på minst 0,5 meter vardera sida om sin kanalisering. I norr utläggs ledningsreservat i plankartan.

Avfall

Avfallshantering löses inom respektive fastighet. Sopbil stannar vid Rödstensvägen och sopkärl rullas till bilen. Maximalt avstånd mellan sopbil och avfallsutrymme/sopkärl skall vara 25 meter, det mäts från mitten av avfallsutrymmet/sopkärlet till bakre delen av sopbilen. För den planerade verksamhetslokalen i norr avses sophantering från verksamheten ske inomhus i den nordligaste delen av byggnaden och inom rekommenderat avstånd från plats vid Rödstensvägen där sopbil stannar. På Brännö finns redan befintligt system för källsortering, skrymmande respektive farligt avfall, som kommer nyttjas av boende inom planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

För grundläggning inom området kommer i bygglovsprocessen en platsspecifik geoteknisk utredning med tillhörande fältundersökningar krävas för att bl.a. fastställa lämplig grundläggningsmetod av planerad bebyggelse. Ur geotekniskt perspektiv är det fördelaktigt att undvika uppfyllnader både under och omkring planerad byggnad då risk finns att uppfyllnader orsakar sättningar som dessutom är ojämna. Då delar av området behöver höjas på grund av risk för översvämning behöver sättningsrisk/risk för ojämna sättningar beaktas. Tjälfarligheten bedöms med anledning av sand och siltförekomsten som måttlig till mycket tjälfarlig jord, vilket behöver beaktas vid schaktarbeten.

Beträffande omgivningspåverkan finns intill planområdet en pumpstation med tillhörande infrastruktur, som ägs av Kretslopp och Vatten. Då marken planeras att höjas finns risk att sättningar påverkar pumpstationen, vilket behöver beaktas. Även Rödstensvägen och ledningar inom och i anslutning till planområdet behöver beaktas. Frågor kring grundläggning och omgivningspåverkan omhändertas i bygglovsprocessen då exploitör ska redovisa en detaljerad riskanalys avseende omgivningspåverkan. Exploitör ansvarar för att ingen negativ omgivningspåverkan sker med anledning av den nya exploateringen, varken i byggskedet eller efter färdigställande.

Om grundläggning planeras på berg så behövs en radonriskutredning för att verifiera bergets radonklassning, då det inom normalriskområden kan finnas små områden med högradonmark. Det utförs i så fall i bygglovsskedet. Om byggnader planeras att grundläggas på fyllnadsmaterial behövs en radonriskklassificering av fyllnadsmaterialet i bygglovsskedet.

Exploatörer ansvar för ovan nämnda undersökningar och eventuella erforderliga åtgärder.

Översvämningrisk

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

Besked från strategiska avdelningen på SBK är att det för färdigt golv nya byggnader som innehåller samhällsviktig funktion lägst skall ligga på nivå +2,9. Planbestämmelse har införts i form av utförandebestämmelse, om att huvudbyggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,9 och att öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2,9 ska anordnas med översvämningsskydd. Den planerade nya livsmedelsbutiken med postboxar har bedömts utgöra en samhällsviktig funktion och även lokalen för hemtjänst om denna byggs.

Markmiljö

I samband med ett plangenomförande skall marken saneras till nivå känslig markanvändning. På plankartan införs bestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för bostadsändamål.

Ansvar för att utföra och bekosta avhjälpande av eventuella markföroreningar regleras i det genomförandeavtal som ska tecknas mellan fastighetskontoret och exploatör.

Buller

Mot bakgrund av bedömning redovisad ovan under kapitel om förutsättningar gör kontoret bedömningen att inga särskilda åtgärder krävs på grund av omgivningsbuller. Planen gör därmed inga regleringar kopplat till denna fråga. Det är ändå lämpligt att alltid beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

Fastighetsindelning

Servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden med mera, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver ett så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, utan att ansvaret ligger på fastighetsägarna. Detta brukar lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas, alternativt att en befintlig gemensamhetsanläggning utökas, se vidare under *Drift och förvaltning* nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

För elförsörjning av området krävs uppgradering av befintligt nät utanför planområdet genom byte av transformator och ledningsförläggning från befintlig transformatorstation norr om planområdet, längs Rödstensvägen och fram till planområdet. Kostnader för åtgärderna fördelas mellan exploatörer, vilket regleras i kommande genomförandeavtal.

Gågatan som föreslås genom planområdet, förlängs utanför planområdet, över den privatägda fastigheten Brännö 1:89 fram till verksamheterna i öster inom fastigheten Brännö 4:162. Detta möjliggörs genom avtal med berörd fastighetsägare och Brännö vägförening. Kostnader för åtgärderna fördelas mellan staden och exploatör/er, vilket regleras i kommande genomförandeavtal.

Drift och förvaltning

På Brännö finns gemensamhetsanläggningen Brännö GA:18 med ändamål kör- och gångvägar samt allmän plats som förvaltas av Brännö vägförening. Det finns också en samfällighetsförening, Brännö bys samfällighetsförening, som förvaltar samfällt ägd mark.

Brännö vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark lokalgata (Rödstensvägen). De är positiva till passagen genom planområdet och förlängningen av densamma. Därför avses allmän plats **GATA₁**, gånggata inom planområdet samt förlängningen av denna passage fram till Brännö varv att förvaltas av Brännö vägförening. Allmän plats **TORG₁**, för blivande torgyta, kommer likaså att förvaltas av Brännö vägförening.

Samråd ska ske med Brännö vägförening innan byggnation av kvartersmark och allmän platsmark påbörjas.

Exploatör/er ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankarta som kvartersmark.

Exploatörer ansvarar för den dagvattenhantering som ska ske på sina fastigheter. Om en gemensamhetsanläggning behöver inrättas för att reglera drift och underhåll av dagvattenanordningar ansvarar exploatörerna för att en sådan inrättas. Ett avtal är upprättat med Brännö bys samfällighetsförening som förvaltar det samfälliga diket Brännö S:67, vilket går parallellt utmed planområdets östra gräns. Avtalet avser rättighet för att kunna nyttja norra delen av diket till dagvattenhantering för planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter är Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och 3:198, samtliga i kommunal ägo.

Brännö S:67 kommer att beröras av planförslaget då det har upprättats avtal med nämnda fastighet för omhändertagande av dagvatten.

Brännö 1:89 kommer att beröras av planförslaget då det har upprättats avtal med nämnda fastighet om upplåtande av yta för förlängning av passagen över allmän plats öster om planområdet.

Brännö 1:180 berörs genom upprättande av ett utrymmesservitut för att möjliggöra rätt till utrymme för skötsel av befintligt dike, Brännö S:67.

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildning vara genomförd.

Mark ingående i allmän plats

Avsikten är att den mark som planläggs som allmän plats ska omprövas till att ingå i och förvaltas av Brännö GA:18 (Brännö vägförening).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Inom Brännö 3:196 ska den mark som är planlagd som allmän plats upplåtas som en rättighet via omprövning av Brännö GA:18. Även den del av Brännö 3:197 som är planlagd som allmän platsmark ska upplåtas som en rättighet via omprövning av Brännö GA:18. Den allmänna platsmarken kommer att tillhöra Brännö 3:196 som utöver allmän plats ska utgöras av kvartersmark inom den mittersta byggrätten, med bestämmelse CB, enligt plankartan.

Kvartersmarken inom planområdet ska markanvisas till exploatör efter det att planen har antagits. Fastighetsbildning ska anpassas efter kommande markanvisning.

Före beviljande av bygglov ska bildande av nya fastigheter och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, t.ex. bildandet av ledningsrätt vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18, i samband med fastighetsbildning. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats.

Den allmänna platsmarken **GATA₁** ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 som idag förvaltar Rödstensvägen och allmän plats på Brännö.

Den allmänna platsmarken **TORG₁** ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 som idag förvaltar Rödstensvägen och allmän plats på Brännö.

För att hantera fördröjning och rening av i planområdet ingående fastigheters dagvatten kan en gemensamhetsanläggning behöva inrättas. Förslaget är att fastigheterna efter fördröjning och rening avleder sitt dagvatten mot norr, till befintligt dike öster om planområdet. Diket ligger inom Brännö S:67 (samfällt dike för dagvatten) och rättighet är upprättad genom avtal. Område för fördröjning och rening av dagvatten är säkerställt i östra delen av planområdet genom mark med byggnadsförbud och planbestämmelse **g₁**.

Servitut

Kommunen innehar ett avtalsservitut för allmänna VA-ledningar på fastigheten Brännö 12:8. Servitutet avser både rätt att nedlägga ledningar och rätt att iordningställa väg som ska tjäna som utfart från Brännö 1:183 för att säkerställa åtkomst till kommunens pumpanläggning. Utrymme för de befintliga ledningarna säkras med ett u-område i detaljplanens norra område. Avsikten är att ersätta servitutet med ledningsrätt.

I samband med lantmåteriförrättning gällande omprövning av GA:18 och förlängningen av blivande väg utanför planområdet behöver servitut bildas, genom lantmåteriförrättning, för passage över diket s:67.

Nyttjanderätt

Fastigheten Brännö 4:162 har haft en planstridig nyttjanderätt för väg som korsar planområdet. Nyttjanderätten har sagts upp. Befintlig vägsträckning kommer att planläggas som kvartersmark. Söder om befintlig vägsträckning planläggs en passage

som allmän plats GATA₁, Gågata, för att ge allmänheten rätt att passera genom planområdet. Fordonstrafik kommer inte att vara tillåtet.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u₁ på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

I norra delen av Brännö 12:8 ligger idag kommunala VA-ledningar som är säkerställda med avtals servitut. Kommunen har även en rättighet att ta väg i norra delen av 12:8 för att säkerställa tillgänglighet till Brännö 1:183. Avsikten är att dessa rättigheter ska säkerställas med ledningsrätt.

Enligt planförslaget ska det i norra delen av planområdet anordnas infartsväg parallellt med kommunens ovan nämnda infartsväg till Brännö 1:183, för att detta ska gå att genomföra kan det bli aktuellt för exploitören att uppföra en stödmur inom u-området för att kunna hantera höjdskillnaderna. Eftersom det finns kommunala VA-ledningar i samma läge har avstämning skett med kretslopp- och vatten och det har konstaterats att exploitören kan få upprätta en stödmur inom u-området, dock ej direkt ovanför VA-ledning. En förutsättning för byggande av nämnda stödmur eller dylikt inom u-området är att detta sker i dialog med kommunen och att det regleras i den ledningsrätt som säkerställer VA-ledningarna.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsreglering från Brännö 3:197 till 3:196 och 3:197 till 3:198. Kommunen ansöker och bekostar även fastighetsreglering från Brännö 3:196 till Brännö 12:8 som syftar till att Brännö 12:8 ska omfatta all kvartersmark norr om allmän platsmark.

Kommunen ansöker och bekostar bildandet av ledningsrätt för att säkerställa de allmänna VA-ledningarna som går längs med planområdets norra gräns och som idag är säkerställda med avtals servitut.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsreglering av allmän plats. Omprövning av gemensamhetsanläggningens (Brännö GA:18) utrymme inklusive andelstal bekostas av kommunen.

533

Ansvar för att ansöka om och bekosta övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder så som t.ex. bildande av gemensamhetsanläggningar för dagvatten, avstyckning av fastigheter inom kvartersmark m.m. åligger respektive exploatör.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Tidigare jordbruksarrende mellan kommunen och Skärgårdslamm AB som fanns inom planområdet har sagts upp.

Nyttjanderätt för väg till förmån för fastigheten Brännö 4:162 har sagts upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

I samband med att kvartersmarken markanvisas till en exploatör/er avses genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatör/er för genomförandet av planen.

Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörer och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om rättighet för väg på allmän platsmark utanför planområdet samt överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 ska tecknas mellan kommunen, Brännö vägförening och Brännö 1:89 i samband med att planen går upp för antagande.

Överenskommelse med Brännö varv om att de inte gör gällande den uppsagda nyttjanderätt som var planstridig har upprättats.

Avtalsservitut för avledning av dagvatten till diket S:67 har upprättats.

Avtalsservitut för utrymme inom fastigheten Brännö 1:180 för skötsel av diket S:67 har upprättats.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Skanova. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatör avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Om avtal inte finns vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2018

Granskning: 1: a kvartalet 2021

Antagande: runt årsskiftet 2022/2023

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

Förväntad byggstart: 2024

Förväntat färdigställande: 2026

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. I samband med att planen antas upphävs det inträdande strandskyddet på all kvartersmark inom planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns skäl att upphäva det inträdande strandskyddet på kvartersmark inom planområdet. Avvägningar gällande ianspråktagande av icke allemansrättsligt tillgänglig obebyggd mark för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan detaljplanens syfte och strandskyddets syfte. Kontorets bedömning är att den allmänna nyttan med ianspråktagande av denna berörda kvartersmark här väger tyngre än den nytta den skulle ha för uppfyllandet av strandskyddets syften. Allemansrättens tillgång till strandområdet förutsätts vara samma som idag och även säkerställd efter genomförande av detaljplanen genom planläggning av allmänplats.

Vid överväganden kring tillgänglighet till strandområden och tillgänglighet till mark planlagd som allmän plats bedömdes det viktigt att ha kvar en passage för allmänheten centralt genom planområdet. Passagen säkerställs som allmän plats GATA₁, gågata. Efter granskning har Fastighetskontoret funnit en lösning för att möjliggöra en förlängning av passagen öster om planområdet.

Överväganden gällande byggnadshöjder för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan omgivande bebyggelse, med intilliggande verksamhetsområdes byggnads- och strukturförhöjder. Kontoret bedömer att nu föreslagna byggnadshöjder fungerar som en lämplig övergång mellan befintlig industristruktur och omgivande villabebyggelse samt att det bidrar till ett attraktivt, genomförbart och levande centrumområde. Planförslaget bedöms inte förvanska de värden som beskrivs i bevarandeprogrammet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att upplevelsen av det funktionella sambandet mellan bebyggelse och den före detta odlingsmarken påverkas. Detta, främst då man närmar sig Brännö gårde från norr, genom att utblicken mot gårdet och intilliggande

bebyggelse delvis kommer att skymmas av tillkommande byggnader. Det rör sig om förhållandevis korta passager i jämförelse med helheten vilket medför att den negativa påverkan bedöms bli begränsad.

Kommunen har sammantaget bedömt att nyttan av planförslaget överväger den ovan nämnda negativa påverkan /konsekvenser som bedöms kunna uppstå på riksintresset för kulturmiljö.

De närmsta grannarna på västra sidan om Rödstensvägen får en förändrad närmiljö och får mindre utsikt mot Asperösund. Gällande detaljplan från 50-talet medger uppförande av bostadshus med högre högsta nockhöjd, från stadens nollplan, än föreliggande plan, men föreliggande plan medger en helt annan typ av bebyggelse och en större täthet. Vid utformning av planförslaget har utsikten från grannar beaktats, anpassningar har utförts, men utsikten kommer att påverkas. Avsikten är att möjliggöra för tillräckligt stor volym för handeln och för en annan typ av bostäder än friliggande villor. Det allmänna intresset av att möjliggöra för en ny större och tillgänglig matbutik på Brännö och av att möjliggöra för andra bostadsformer än friliggande villor, har här bedömts väga tyngre än vad det enskilda intresset, intillboendes utsiktsförändring, bedöms utgöra.

Ett plangenomförande medför att motortrafik från Rödstensvägen till Brännö varv hänvisas till Långejorden i söder. Detta utgör en stor förändring för Brännö Varv och verksamheten där. Avvägningar har gjorts mellan intresset att bevara befintlig väg för tung fordonstrafik och intresset att skapa ett centrumområde med god boendemiljö och en trygg mötesplats. Det allmänna intresset av att ej ha motortrafik och transporter genom centrumbildningen har bedömts väga tyngre än det enskilda intresset därför att det finns möjlighet för intilliggande verksamheter att angöra med fordonstrafik ifrån Långejorden i syd enligt beskrivningar i gällande detaljplan för varvet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att ingen ny till tillräckligt stor tillgänglig livsmedelsbutik med postservice och postboxar kan byggas. Den befintliga livsmedelsbutiken kommer fortsatt ha alldeles för små ytor för att bedriva sin verksamhet samt kommer fortsatt vara otillgänglig för personal och besökare. Denna svårighet kommer fortsätta att kräva stora resurser från verksamhetsutövarna. Nollalternativet innebär att postombud och Brännöbornas postboxar ej kan flyttas till tillgängliga och tillräckligt stora lokaler.

Nollalternativet innebär att planområdet genom exempelvis en mindre avvikelse bör kunna styckas i fem fastigheter och bebyggas med friliggande bostadshus enligt gällande detaljplan. Husen kan uppföras i en våning med vind och upp till 5,5 meters byggnadshöjd, med högsta takvinkel 45 grader, vilket ger som högst ungefär 12 meter nockhöjd. Detta kan utföras utan att strandskyddet inträder.

Om planområdet bebyggs enligt gällande plan med friliggande hus, minskar möjligheterna att ens närma sig tillgodoseendet av de behov man sett i den långa underliggande planeringsprocessen som lett fram till föreslagen markanvändning i före detta FÖP Brännö.

Möjligheten till alternativa boendeformer minskar och risken är att inga smålägenheter alls åstadkoms inom planområdet. Som följd får också färre personer möjlighet att bosätta sig på Brännö, permanent eller delar av året, jämfört om planen genomförs.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Boende på en ö innebär andra förutsättningar, särskilt för barn och ungdomar, bl.a. vad gäller skolväg och utbud av fritidsaktiviteter. På Brännö finns förskola samt skola f-3, medan mellan- och högstadium finns på Styrso. Gymnasieungdomar pendlar till skolor på fastlandet. Brännö är en bilfri ö vilket ger barn större möjlighet till fri rörelse. Utvecklingen av planområdet utmed huvudstråket Rödsten ökar tryggheten längs detta. Torgytan avses bli en skyddad mötesplats genom begränsningen av trafikslag på intilliggande passage genom planområdet. Passagen planläggs som gata med egenskap gågata.

Södra skärgården är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 93 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo (rapport 2017). För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av annat än småhus.

Planen skapar goda förutsättningar för samspel och vardagsliv särskilt för äldre genom tillskapande av ett tillgängligt servicecentrum med hög standard. Torgytan inom planområdet har potential att bli en attraktiv mötesplats där besökare från olika delar av ön och verksamma på ön möts. Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med möjlighet till intilliggande service anläggs.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen inför samråd av planförslaget samt vid det formella samrådet. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

En bedömning av planförslagets påverkan på stadens miljömål har utförts under april 2020 enligt kontorets/stadens matris. Planområdet är redan idag planlagt för bostäder och det har vägts in i bedömningen. Flertalet av målen och delmålen bedöms ej beröras av planförslaget. Vad gäller målet *Giffri miljö* bedöms planen medföra en positiv inverkan eftersom sanering av planområdet kommer ske. Av samma skäl bedöms den positiva för miljömål *Levande sjöar och vattendrag* (delmål – ekologi). För *God bebyggd miljö*s delmål - *attraktiv bebyggelsestruktur* bedöms planen ha en positiv effekt eftersom det tillskapas möjlighet för handel- och servicelokaler med högre tillgänglighet och fler människor får bättre möjligheter att verka på Brännö. Vidare möjliggör planen byggande av bostäder i annan form än friliggande villor på egen tomt som är det mest förekommande på Brännö. Särskilt lägenheter efterfrågas på Brännö och i södra skärgården och planen ger möjligheter till det. Vidare ges möjlighet till uppförande av lokaler i ett redan befolkat stråk invid färjeläget Rödsten och även kombinationen lokaler bostäder medges.

I och med att dagvattenutredningen föreskriver vilken volym dagvatten som måste fördröjas och renas inom planområdet innan det leds bort, bedöms den ha neutral påverkan på delmål 5, ingen övergödning. Genom planen tas mer växtlighet och mer möjliga livsmiljöer för djur i anspråk än om villor byggs som enligt gällande plan, men genom exempelvis anläggande av öppen dagvattenfördröjning, anläggande av växtklädda tak och val av blommande träd och buskar har exploaterer möjlighet ge förutsättningar för växt och djurliv så påverkan på målet om ett rikt växt- och djurliv minimeras.

Naturmiljö

Ett plangenomförande medför att gräsbevuxen mark tas i anspråk. Ett antal större och mindre träd samt ett par dungar, ett antal snår och buskar kommer tas bort. Om exploatörer önskar finns möjlighet att gräva upp och tillfälligt plantera (jordslå) värdefulla exemplar för den framtida närmiljön. Dessa träd och buskar kan sedan återplanteras på lämplig plats när nödvändiga markarbeten har slutförts.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljö påverkas. Hänsyn till landskapsbilden har säkerställts genom att reglera möjlig placering av bebyggelsen inom planområdet samt genom att anpassa tillåten byggnadshöjd till landskapsbilden.

Hänsyn till riksintresse för kulturmiljö har sökt åstadkommas genom insatserna ovan (landskapsbild) samt genom reglering av utförande, där den tillkommande bebyggelsen anpassas till intilliggande bostadsbebyggelse och industriområde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget efter den omarbetning som skett efter samråd har anpassats så långt det är möjligt till den befintliga kulturmiljön på Brännö utan att syftet med planen omöjliggörs. Om man skall kunna bygga en modern tillgänglig livsmedelsbutik inkluderande postombud och lokal för postboxar krävs en för platsen stor sammanhängande byggnadsyta. Bestämmelser har införts som kräver uppbyggnad av volymen vid maxnyttjande av byggrätten, till exempel krav på sadeltak på huvudbyggnader och bestämmelse om takvinkel i kombination mednockhöjd, i syfte att anpassa den nya bebyggelsen och till kulturmiljön. Även bestämmelse som ställer krav på träfasad och bestämmelse som reglerar fasadfärg på huvudbyggnader har införts som ytterligare reglering för anpassning av kommande bebyggelse. Detaljerad prövning sker vid bygglovsprocessen efter att planen har vunnit laga kraft.

Det finns planer i närområdet där man ställt krav på takfärg respektive att tak skall täckas med tegelröda takpannor. Här har det dock bedömts att sådan reglering ej är motiverat med tanke på planområdet läge. Det bör inte uteslutas att ett vegetationsklätt tak, eller ett tak med solceller på del av sig mycket väl kan utformas på ett varsamt sätt så att det väl inordnar sig i miljön. Slutlig prövning av anpassning sker i bygglovsprocessen. Sett från havet är det andra högre liggande hus, särskilt på höjdryggen väster om planområdet som bedöms ligga mer i blickfånget.

Påverkan på luft

Planen bedöms ej medföra någon negativ påverkan på luft. En förändring av trafikrörelser kommer ske lokalt. De dagliga leveranserna till mataffären kommer generera mindre trafikarbete än idag då vägen från färjeläget vid Rödsten förkortas, samtidigt får en del boende längre till matbutiken och sin postbox. Om de använder motordrivet fordon blir trafikarbetet större. En stor del av pendlingen sker via Rödsten varför många ändå passerar läget för den nya butiken. Ett plangenomförande medför att motortrafik till bygghandel vid Brännö varv hänvisas till Långejorden cirka 100 meter längre söderut. Denna förändring bedöms ej utgöra någon skillnad vad gäller påverkan på luft

Påverkan på vatten

Avrinningsområdet för planområdet är havet, precis i utkanten för den vattenförekomst som benämns Rivö Fjord. Rivö Fjord är klassad enligt miljö kvalitetsnormer. Förutsatt att fördröjning och rening av dagvatten sker minst enligt vad som beskrivs i den utförda

537

dagvatten och skyfallsutredning, (2020-04-27), som utgör bilaga till planbeskrivningen försvårar inte planförslaget uppnåendet av satta miljö kvalitetsnormer.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken och utgifter för förräntningskostnader, marksanering samt utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder och ersättning för upplåten rättighet för vägområde.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden får eventuellt utgifter för byggnation av verksamhetslokal för hemtjänst.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av i norr upplåten del av diket s:67.

Park- och naturnämnden får kostnad för skötsel av kompensträd.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för markförvärv och utbyggnad av kvartersmark, bygglovsavgift, anslutningsavgifter, lantmäteriatgärder m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Brännö vägförening får utgifter för drift och underhåll av allmän plats **GATA₁**, gågata samt drift och underhåll för allmän plats **TORG₁**, torg.

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

Förhållande till översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Marken för aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen som "övriga bebyggelseområden i ytterstaden tillhörande område för blandad stadsbebyggelse". I rekommendationen anges att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och som har närhet till service och att komplettering med sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård, att främja en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna. Vidare går även att läsa att södra skärgården varsamt ska kunna kompletteras med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsformer, verksamheter och samhällsservice.

Under framtagande av planförslaget och fram till och med granskningskedet gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö, FÖP Brännö, antagen av kommunfullmäktige 2006. Planförslaget avvek till viss del från denna. Planförslaget möjliggör att det utöver centrumändamål byggs bostäder inom planområdet. För den centrumbildning som redovisades i FÖP Brännö angavs i beskrivningen *centrumområde med livsmedelsbutik, post, företagshus etc.*, det framgick inte av beskrivningarna om bostäder inkluderades.

Motivet att avvika från FÖP Brännö var bland annat att bostäder i annan form än friliggande villor är ett angeläget behov på Brännö och i södra skärgården, bl.a. ofta lyft av dåvarande stadsdelsnämnden, samt att bostäder som regel bedöms utgöra en viktig del i en centrumbildning. Störst avvikelse fanns i planförslagets södra del där det finns möjlighet men inget krav på verksamheter och där området kan bebyggas helt med bostäder. Kontoret bedömde att planförslaget ändå låg i linje med *intentionerna* i FÖP Brännö, *att möjliggöra ett centrumområde centralt på Brännö och nära kollektivtrafiken till Brännö.*

Kommunens markägande del har informerat att intresset för att bygga lokaler för verksamheter på Brännö är lågt, men planförslaget lämnar möjligheten öppen även i den södra delen. Intresset för verksamhetslokaler i området förväntas öka eftersom förutsättningarna för lokala näringsidkare bedöms förbättras genom planförslagets främjande av en centrumetablering i centralt och kollektivtrafiknära läge.

På Brännö finns ett stort behov av tillkommande bostäder i lägenheter och avsikten är sådana ska kunna skapas ovanpå den planerade butiken i norr. Även i söder möjliggörs för tillskapande av lägenheter som bostadsform även om planen ej säkerställer detta, så möjliggör planen för en tätare bostadsbebyggelse och annan form av bostadsbebyggelse än vad som är den mer vanligt förekommande på Brännö.

För Stadsbyggnadskontoret

Hanna Cedergren Kaplan

Hamid Akhlaghi Boozani

Planchef

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren

Linda Hedqvist

Distriktschef

Projektledare (konsult)