

Detaljplan för Fritidshusbebyggelse på Kårholmen



**Samrådshandling
juni 2012**

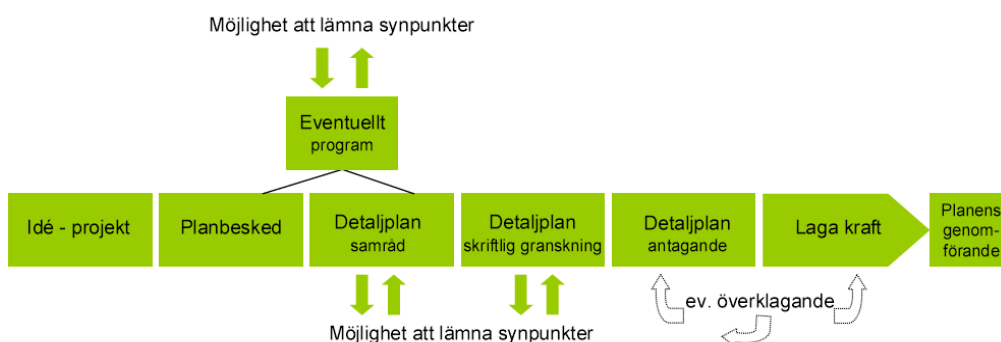


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

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

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Tea Cole, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 87

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Samrådstid: 13 juni – 12 september 2012



**Göteborgs
Stad**

Planhandling (Fila xxxx)

2012-06-07, samrådshandling

Diarienummer SBK: 0382/11
Handläggare Tea Cole, SBK
tel: 031-368 19 87
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare Tordh Lindgren, FK
Tel: 031-368 10 77
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för fritidshusbebyggelse på Kårholmen
inom stadsdelen Styrö i Göteborg**

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Spillvattenutredning, Norconsult, 2012-06-04

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	1
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	3
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	6
<i>Teknik</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Trafik, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Naturmiljö</i>	11
<i>Bryggor</i>	11
<i>Upphävande av strandskydd</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Övriga åtgärder</i>	13
<i>Fastighetsindelning</i>	13
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Dispenser och tillstånd</i>	14
<i>Tidplan</i>	14
<i>Genomförandetid</i>	14
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	15
<i>Nollalternativet</i>	15
<i>Sociala konsekvenser</i>	15
<i>Miljökonsekvenser</i>	15
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	18

Sammanfattning:

Planområdet består av 85 stycken befintliga fritidshus som är belägna på ofri grund på Kårholmen i Göteborgs södra skärgård. Detaljplanen syftar till att planmässigt reglera befintlig fritidshusbebyggelse, gemensamhetslokaler och bryggor för att därmed ge stöd i bygglovprövning. Ingen ny bebyggelse föreslås tillkomma.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen utgör ett underlag för bygglovprövning för till- och ombyggnad av befintlig bebyggelse. Den sökande har rätt till att få bygglov vid det fall inte ansökan strider mot plan. Planen har utformats med bestämmelser som tidigare till stor del föreskrivits i Kårholmens ekonomiska förenings stadgar. Med en detaljplan tydliggörs den enskildes rätt till utveckling av den enskilda byggnaden samtidigt som det allmännas intressen fastställs genom att all mark som inte utgörs av byggnad och/eller hemfridszon samt brygganläggning planläggs som natur och där strandskyddet ska kvarstå. Planen ska också skapa möjlighet till avstyckning av hemfridszon och därmed möjliggörs bildandet av privatägd tomt.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats vilket innebär att en gemensamhetsanläggning behöver skapas för genomförande av, samt drift och underhåll av gemensamma ytor och anläggningar.

Överväganden och konsekvenser

Hela planområdet omfattas av strandskydd vilket föreslås upphävas inom kvartersmark och inom de vattenområden som avser brygganläggningar. Strandskyddet kvarstår inom all övrig mark som planläggs som allmän plats, natur och öppet vattenområde. Allmänhetens tillgänglighet inom området bedöms inte påverkas.

Inom planområdet finns stinkpadda som har ett särskilt skydd enligt EU:s Art- och Habitatdirektiv och Artskyddsförordningen. Skyddet innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, skada eller förstöra deras levnadsområden. Stinkpaddan får inte heller störas under deras parnings-, uppfödning-, övervintnings- och flyttperioder. Ett genomförande av planförslaget innebär att ett gemensamt spillvattensystem anläggs som minskar påverkan på befintliga dammar och hav. Den mark som inte redan är ianspråktagen som hemfridszon planläggs som allmän platsmark, natur och skyddas därmed för ytterligare ingrepp. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte påverka stinkpaddans fortlevnad negativt.

Natura 2000-området Vrångöskärgården ligger söder om Kårholmen. Påverkan på Natura 2000-området bedöms minskas i jämförelse med nuvarande förhållande då utsläpp av spillvatten till havet upphör i och med anläggandet av gemensamt spillvattensystem.

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet består av 85 stycken befintliga fritidshus som är belägna på ofri grund på Kårholmen i Göteborgs södra skärgård. Detaljplanen syftar till att planmässigt reglera befintlig fritidshusbebyggelse, gemensamhetslokaler och bryggor för att därmed ge stöd i bygglovprövning. Planen ska också skapa möjlighet till avstyckning. Ingen ny bebyggelse föreslås.

Hela planområdet omfattas av strandskydd vilket föreslås upphävas inom kvartersmark och inom de vattenområden som avser brygganläggningar. Strandskyddet kvarstår inom all övrig mark som planläggs som allmän plats, natur och öppet vattenområde. Allmänhetens tillgänglighet inom området bedöms inte påverkas.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av ön Kårholmen, Donsö 1:283, och vatten kring ön. Kårholmen är beläget i Göteborgs södra skärgård mellan öarna Styrso, Vrångö och Donsö.



Planområdets läge i Göteborgs södra skärgård

Planområdet är cirka 15 hektar och ägs av Kårholmens ekonomiska förening, vattenområdet angränsande ön utgörs av samfällighet. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun antagen 26 februari 2009, redovisar området som fritidshusområde där områdesbestämmelser bör upprättas.

Området saknar detaljplan. Då planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och inte medför någon förändrad markanvändning har program inte upprättats.

Riksintressen

Miljöbalken ställer anspråk på att hänsyn ska tas till olika intressen inom vissa angivna områden vid planering. De intressen och områden som omfattas av lagen har bedömts vara väsentliga för hela riket, därför används beteckningen riksintresse för att beskriva hur viktigt intresset är.

Kulturmiljövård

Göteborgs södra skärgård är av riksintresse för kulturmiljövården. Ön Kårholmen ingår i sin helhet i detta område. I riksintressebeskrivningen beskrivs södra skärgården som en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Kårholmens bebyggelse är inte specifikt omnämnd i riksintressebeskrivningen.

Friluftsliv

Göteborgs kustområde och skärgårdar är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där (enligt 4 kap 4 § miljöbalken). Helt nya områden för fritidshusbebyggelse får inte tillkomma och miljöstörande industri enligt 4 kap 1§ MB får inte förläggas inom området. Bestämmelserna skall dock inte förhindra utvecklingen av befintliga tätorter.

Större delen av den bohuslänska skärgården omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB. Kårholmen ingår dock inte i detta område.

Totalförsvaret

Totalförsvaret har intressen i skärgården, en liten del av Kårholmens västra del omfattas av försvarets intresseområde. Militär övningsverksamhet pågår regelbundet, dock med uppehåll under juni, juli och augusti månad.

Naturvård

Området är inte av riksintresse för naturvård.

Natura 2000

Vrångöskärgården söder om Kårholmen är ett Natura 2000-område.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av en mindre ö i ett kustområde med stora landskapsvärden. Den befintliga bebyggelsen ligger utspridd över hela ön och bebyggelsen är placerad både i dalstråk, längs bergsidorna och längs strandkanten. Hela planområdet avgränsas av havet i alla väderstreck.



Planområdet utgörs av ett kustlandskap där de högsta partierna medger fri sikt ut över havet i flera riktningar. Marknivåerna varierar mellan +10 meter över havet i sänkor-
na inne i området till +24 meter på höjderna.





Planområdet utgörs av kuperade och flacka hållmarker där berget oftast går i dagen. Berget sluttar brant ner mot havet i den södra och nordöstra delen av ön. Övriga delar är mer flacka.

Under åren som Kårholmen använts som fritidsområde har det karga landskapet förändrats genom att boende anlagt växtlighet. Skrevor och sänkor är bevuxna med slån, klätterrildvin och buskage förekommer. I sänkor har också flera naturliga vattensamlingar bildats som utgör miljö för stinkpaddan (*Bufo calamita*). Stinkpaddan är fridlyst och strikt skyddad enligt EU:s Art- och Habitatdirektiv och Artskyddsförordningen. Skyddet enligt Artskyddsförordningen innebär att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningsperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Arten är hotad och ingår på den s.k. Rödlistan, betecknad som sårbar (VU). Ett nationellt åtgärdsprogram har tagits fram för arten och ett övervakningsprogram för arten i Västra Götaland upprättades 2005/2006. Stinkpaddan är också bedömd av miljönämnden, i yttrandet över Göteborgs översiktsplan 2009, som en av Göteborgs ansvararter. Ansvarstagandet innebär att Göteborgs Stad ska ta extra hänsyn till arten vid exploatering eller andra åtgärder som berör dess förekomst samt att den ska prioriteras vid miljöövervakning.

Stinkpaddan (också kallad strandpadda) förekommer längs Västkusten, i Skåne samt i Blekinge. I Bohuslän finns ett 30-tal större och mindre öpopulationer, spridda från Smögen till Göteborgs södra skärgård. Till skillnad från hur stinkpaddan lever i resten av sitt utbredningsområde, lever den i Bohuslän på kala klippöar i den yttre skärgården. Paddan utnyttjar grunda varma och tillfälliga vattensamlingar, främst hållkar, som lekvattnet. Gömställen under dagen, övervintringsmöjligheter och flacka hållar för födosök som inte spolats över alltför ofta av havsvatten behövs också för artens etablering.



Göteborgs Stadsmuseum inventerade sommaren 2006 arten i Göteborgs Stad. Kårholmen var en av öarna där förekomst av stinkpadda konstaterades.

Geotekniska förhållanden och markradon

Någon geoteknisk utredning har inte utförts. Enligt översiktlig stabilitetskarta består planområdet i huvudsak av fastmark berg.

Området är klassat som normalriskområde. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor vistas stadigvarande.

Vattenområde

Miljöförvaltningen har inventerat återkomsten av dvärgålgräs genom metod av fjärranalys (flygfoton). Analysen visar ett antal bestånd runt Kårholmen. I delar av grundområden finns omfattande och sammanhängande bestånd av ålgräs och nating. Grupper med blåmusslor finns i öppna ytor inom ålgräsvegetationen. Ålgräs är väldigt känsligt till förlust av näringar till följd av muddring eller erosion. Ålgräset har svårt att återkolonisera områdena på grund av ändrade förhållanden i bottensedimentet och om djupet ökar minskar ljuset.

Höga vattennivåer

Vid höga vattennivåer i havet kan byggnader som är belägna på de lägst liggande delarna av planområdet drabbas av översvämning i källarplan.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Södra skärgården är bland de äldst bebodda trakterna i Göteborgsområdet och består av ett trettiotal större och mindre öar utan fast landförbindelse. Kårholmen är, avseende bebyggelse, en relativt ung ö med anor från 1930-talet. På ön finns inga helårsboende. 1933 bildades föreningen Arbetarna vid havet då föreningen lyckades få ett arrendeavtal med Donsö byalag. Föreningens familjer började använda ön för sin sommarvistelse, först genom att tälta, men senare byggdes enkla sportstugor. Det fanns en mycket stark sammanhållning på ön och medlemmarna hjälpte varandra med byggnationen av stugor men också med annat arbete. 1935 byggdes dansbanan på ön som utgjorde en stor attraktion även för boende på andra öar i skärgården. I slutet av 30-talet upprättades de första stadgarna för ön som bland annat reglerade husens storlek och utformning. Husens storlek har successivt ökat från 15 kvm till nuvarande stadgar som säger 70 kvm. Alla husägare är medlemmar i föreningen.

På Kårholmen finns fornlämning raä nr Styrö 57:1 registrerad inom område som i planen föreslås vara allmän plats, natur. Fornlämningen består enligt uppgift av en tomtning (lämningar av strandnära byggnader av enklare karaktär i maritim miljö). Fornlämningen har inte återfunnits vid senare inventering.

Kårholmen omnämns i rapporten "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ett program för bevarande" (Göteborgs Stads bevarandeprogram). Där beskrivs att fritidsbebyggelsen på bl.a. Kårholmen, som började byggas på 1930-talet, har ett socialhistoriskt och bebyggelsehistoriskt värde. Här finns intressanta exempel på enkla fritidshus, dansbanor, väntkurer m.m.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med fritidshus. De ursprungliga fritidshusen var mycket enkla till sin karaktär med stommar i trä och fasader av trä eller masonit. Taken var företrädesvis flacka pappklädda pulpetstak och fönstren saknade spröjs. Under sommaren 2011 gjordes en inventering av ön där samtliga byggnader inventerades och fotograferades. Inventeringen visar att bebyggelsen har blivit mer varierad vad gäller både färg, form och storlek. Altaner har vuxit fram allt eftersom och bidragit till ökad privatisering av marken. Senare uppförda hus har fasadmateriell av eternit eller trä, både stående och liggande panel förekommer. Taken utgörs av flacka sadeltak täckta med papp, plåt eller betongtegel. Ett fåtal hus finns med brantare pulpettak för att möjliggöra ljusinsläpp i taknock och inredning av loft. Anpassning till terrängen har gjorts med hjälp av murade socklar. Det typiska huset är byggt på 1970-talet och är cirka 70 kvm i enkel volym med låglutande sadeltak och med en fasadbeklädnad av stående träpanel. Enbart ett fåtal hus finns kvar från 1930-talet.





Trafik, tillgänglighet och service

Området nås med egen båt eller skärgårdsfärja som avgår från Saltholmen och trafikerar Kårholmen året runt, dock med begränsad tidtabell under vinterhalvåret. Enskilda brygganläggningar finns runt om hela ön. Området är mycket kuperat. Ett huvudstråk löper från hamnen mot väster där det sedan grenar ut sig mot områdena i norr. Stråken varierar i tillgänglighet, dessa utgörs av betonggångar, träspänger, stigar och hållmark. På somliga ställen har trappsteg gjutits för att underlätta framkomligheten.



På Kårholmen finns ingen allmän service. En vårdcentral är belägen vid Styrso Bratten. Läkare, distriktsläkare och tandläkare har mottagning i vårdcentralen. Livsmedelsbutik finns bland annat vid Styrso Tången.

Friytor

Ön har goda förutsättningar för rekreation såsom bad, segling, fiske etc. Centralt på ön finns också en lekplats, dansbana och lokal för inomhusaktiviteter.



Bryggor

På Kårholmen är bryggorna jämt fördelade runt hela ön.

Teknik

El, tele och sommarvatten finns framdragat till respektive byggnad. Omhändertagandet av spillvatten varierar i omfattning och kvalitet. Det finns mindre reningsverk, infiltrationsanläggningar, avloppstankar. Vissa avlopp leder direkt ut i havet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att Kårholmen får planbestämmelser som tidigare i delar föreskrivits i Kårholmens ekonomiska förenings stadgar. Detaljplanen ger en juridisk möjlighet till att reglera bebyggelsens omfattning och utbredning på ön. Med en detaljplan tydliggörs den enskildes rätt till utveckling av den enskilda bebyggelsen samtidigt som det allmännas intressen fastställs genom att all mark som inte utgörs av byggnad och/eller hemfridszon samt brygganläggning planläggs som natur och där strandskyddet ska kvarstå.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats och ansvarar därmed inte för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att rätten till befintliga fritidshus befasts och planläggs som bostäder. Förslaget medger inga nya byggrätter utan avsikten är att reglera placering, utformning och utförande av befintliga hus och/eller ersättningsbyggnader. Största byggnadsarea föreslås till 70 kvm.



Byggnader ska placeras med god anpassning till terrängen. Sprängning, utfyllnad och schaktning ska undvikas i möjligaste mån. Grundläggning bör utföras med murar som följer bergets form. Avsikten är att ingrepp i naturmarken därmed minimeras.

Ett staket som är öppet och genomsiktligt till minst 1/3 kräver inte bygglov, tätare konstruktion definieras som plank och tillåts inte. Höjden på en mur räknas från marken på den lägsta sidan. En mur räknas som en tät inhägnad och det krävs därför bygglov om muren är högre än 0,5 meter. Även stödmurar räknas till murar. Uteplatser där golvet inte någonstans ligger högre än 0,6 meter ovanför omgivande mark får uppföras utan bygglov. En högre belägen uteplats påverkar däremot utseendet på huset och kräver därför bygglov.

Trafik, tillgänglighet och service

På Kårholmen finns ingen motordriven trafik. Gångstråk/naturstigar löper mellan husen och samlingsplatser som är anpassade efter terrängen. Transporter till och från önsker antingen med egen båt eller genom kollektiv båttrafik. Styröbolaget (Västtrafik) sköter de kollektiva transporterna. Förslaget kommer inte att bidra till förändrad trafikföring eller övrig allmän service.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär reglering av befintlig bebyggelse. Ytterligare byggrätter tillkommer inte. Tomtavgränsning runt befintliga byggnader innebär i praktiken inte att ytterligare mark tas i anspråk, då tomtavgränsningen kommer att följa respektive byggnads hemfridszon.

Bryggor

Ett förslag till placering för bryggor har redovisats av Kårholmens ekonomiska förening. En brygga avsedd för fler än 10 båtar kräver bygglov. Avsikten är att antalet båtplatser vare sig ska öka till antal eller minska utifrån nuvarande förhållande. Syftet är att samordna de befintliga bryggorna på gemensamma platser, så att mer av strandlinjen frigörs. Storleken på bryggor varierar utifrån naturliga förutsättningar och bottenförhållanden. Runt Kårholmen förekommer dvärgålgör och det är därför väsentligt att bryggorna anordnas så att ingen påverkan sker på havsmiljön. Vissa båtplatser kommer därmed enbart vara tillgängliga för ej djupgående båtar.

En brygga är vanligtvis en sådan anordning som enligt 7 kap 15 § 2 punkten miljöbalken är förbjuden inom strandskyddat område. Även en brygga som ersätter en tidigare anläggning i samma läge om denna försvunnit exempelvis vid storm eller under isvinter är att beteckna som en ny anordning vilken är förbjuden och kräver dispens. Enligt 2 kap 6 § miljöbalken får en dispens inte ges i strid med gällande detaljplan. För det aktuella planförslaget innebär detta att en befintlig brygga som avlägsnas eller försvinner och som ligger inom vattenområde för vilket planen föreskriver öppet vatten inte kan medges dispens från strandskyddet.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för kvartersmark och bryggor inom planområdet. Skälet till upphävande av strandskyddet är:

- Den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget allmänt intresse.

En successiv privatisering har skett under den tid som Kårholmen varit bebyggd och viss mark är idag ianspråktagen runt bebyggelsen. Med ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark blir det tydligare vad som är allemansrättsligt tillgängligt. Övrig mark kommer att vara naturmark i planen och där kommer strandskyddet att kvarstå (inklusive vattenområde som inte upptas av bryggor och båtplatser).

Genom att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och ge befintliga fritidshus en legaliserad byggrätt inom detaljplan kan man skapa förutsättningar ekonomiskt för att

förbättra VA-situationen. Därmed kan upphävandet av strandskyddet sägas tillgodose ett annat mycket angeläget allmänt intresse.

En samordning av bryggor bedöms leda till att mer strandområde blir tillgängligt.

Gångstråk ökar allmänhetens tillgänglighet och kan utformas på ett sätt som är förenligt med strandskyddets syfte. Planläggningen bedöms inte påverka strandskyddets syften.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I området finns en stor andel berg i dagen och däremellan vegetation. I svackor och lågpunkter finns vattensamlingar och dammar. Slutlig recipient för dagvatten är havet. Planförslaget medför ingen förändring.

Vatten och avlopp

Kårholmen är ansluten till kommunalt vatten med anslutningspunkt på Donsö. Från Donsö har föreningen byggt ut en enskild vattenledning till ön. Ledningsnätet har sedermera byggts ut ovan mark, med anslutning till respektive hus, och erbjuder sommarvatten till de boende.

I dagläget finns inget gemensamt avloppssystem på Kårholmen. Vissa avlopp leder direkt ut i havet, det finns också olika typer av komposterings- och infiltrationslösningar. Hanteringen av spillvatten på Kårholmen bedöms vara otillfredsställande och ur många aspekter krävs att en långsiktig hållbar lösning för avledning av spillvatten tas fram. Gränsen för hur många enskilda minireningsverk som kan fungera på ön bedöms vara uppnådd. Således bedöms det inte vara hållbart att varje fritidshus har en enskild lösning utan en eller flera gemensamma lösningar behövs. Det är väsentligt att en sådan lösning har ett långsiktigt hållbart perspektiv avseende bl.a. teknik, miljö, ekonomi samt drift och underhåll.

Enligt Miljöbalken 9 kapitlet 7 § skall avloppsvatten avledas och renas eller tas omhand så att olägenheter för människors hälsa eller miljö inte uppkommer. Detta kan ske genom anslutning till det kommunala avloppsledningsnätet eller genom att spillvattnet renas i enskilda eller gemensamma avloppsanläggningar. En icke tillfredsställande avloppslösning kan bidra till att vattendrag blir förorenade, att badvattenkvaliteten påverkas, samt att människor hälsa äventyras.

Göteborgs Stad har lokala hälsoskyddsföreskrifter och riktlinjer vid anläggning av enskilda avlopp. Syftet med riktlinjerna är bl.a. att påverka utformningen av enskilda avlopp så att hälsoskydd, miljöskydd, resurshushållning samt säker funktion och användarvänlighet beaktas.

En översiktlig spillvattenutredning har 2012-06-04 tagits fram av Norconsult med syfte att undersöka om möjligheten till ett gemensamt spillvattensystem finns. I utredningen har två möjliga förslag till gemensam anläggning presenterats. I det första alternativet överförs spillvattnet till någon av intilliggande öar för vidare avledning i Göteborg Vattens spillvattensystem och i det andra alternativet avleds spillvattnet till ett reningsverk som lokaliseras på Kårholmen. Båda alternativen erfordrar pumpning av spillvattnet inom Kårholmen.

El och tele

Planförslaget medför ingen förändring.

Avfall

På ön finns en sopcontainer placerad vid bryggan där skärgårdsbåten anlägger. Planen medför ingen förändring avseende avfallshanteringen.

Övriga åtgärder

Arkeologi

Fornlämning raä nr Styrö 57:1 finns registrerad inom område som i planen föreslås vara allmän plats, natur. Fornlämningen har inte återfunnits vid senare inventering och någon ytterligare utredning bedöms därmed inte krävas för planens genomförande.

Luft och buller

Planen innebär ingen ändrad påverkan på luftkvaliteten.

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret. Hela Kårholmen ligger inom det så kallade påverkansområdet i planhänseende för buller, säkerhet och annan aspekt. Påverkan på boendes hälsa bedöms bli ringa då skjutverksamhet inte får förekomma sommartid.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att Kårholmens ekonomiska förening avstår mark till förmån för stugägare/medlem i föreningen. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra avstyckning för privat ägande och därmed skapa en tydlig gräns mellan enskilt ansvar och förfoganderätt och det allmänna. Fastighetsregleringen ska också skapa ekonomiska förutsättningar för att finansiera ett gemensamt spillvattensystem där den enskilda fastighetsägaren får ett belåningsunderlag.

Fastighetsindelningen, gemensamhetsanläggningar, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar inom vattenområde

Ansvar för utbyggnad av anläggningar inom vattenområde åvilar huvudmannen för allmän plats.

Anläggningar utanför planområdet

Ansvaret för vattenområdet utanför planområdet påverkas ej av detaljplanen.

Drift och förvaltning

Förvaltningsansvaret för i planen ingående markområden och anläggningar överförs från nuvarande ägare Ekonomiska föreningen Kårholmen till ny gemensamhetsanläggning i samband med avstyckning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning av ca 80 bostadsfastigheter från Kårholmen 1:283 kan ske uti från föreslag-na lägen i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas med de nybildade fastigheterna som ägare till lika delar. Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning skall göras av Ekonomiska föreningen Kårholmen som ägare till fastigheten Kårholmen 1:283.

Dispenser och tillstånd

Samråd/dispensansökan från Artskyddsförordningen kan bli aktuell för åtgärder som kan ha en negativ påverkan på stinkpaddan. Anmälan/ansökan om vattenverksamhet är aktuell för anläggande av brygganläggningar.

Tidplan

Samråd: juni-september 2012

Granskning: fjärde kvartalet 2012

Antagande: första kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Området kommer även fortsättningsvis nyttjas som fritidshusområde. Utvecklingen på ön kommer att ske genom enskild prövning i bygglovskedet och möjligheten till en samordnad och konsekvensprövad reglering vilket en detaljplan medför går förlorad. Detta kan bland annat innebära att en fortsatt privatisering blir svår att styra och kontrollera. Fler bryggor och anläggningar av privat karaktär kan minska tillgängligheten på ön, då dessa åtgärder bryter mot strandskyddet. Ett restriktivt förhållningssätt till dispensansökningar kommer därmed att föreligga.

Omhändertagandet av spillvatten sker idag i anläggningar av mycket varierande kvalitet. Ett fåtal fritidshus uppges ha minireningsverk men generellt bedöms att hanteringen av spillvatten är otillfredsställande. Detta medför att otillräckligt renat spillvatten t.ex. påverkar öns populära badvik. Fler enskilda anläggningar där WC kopplas på kan ge ökade risker jämfört med läget idag, även om de är moderna minireningsverk. Generellt kommer miljöförvaltningen att hålla en restriktiv linje gällande godkännande av nya ansökningar om avloppsanläggningar som innebär anslutning av WC, eftersom detta kommer att innebära en försämring jämfört med dagsläget. Utan detaljplan förloras de ekonomiska förutsättningar som en belåningsbar fastighet kan erbjuda och därmed försvåra finansieringen av ett gemensamt spillvattensystem.

Sociala konsekvenser

Planens ambition är att erbjuda boende för fritidsändamål. Föreningen har en väl etablerad samverkan. Öppna grönytor och lokaler finns för lek, samvaro och gemenskap.

Området är kuperat. Inom föreningen pågår ett ständigt arbete med att tillgänglighetsanpassa för boende med sämre rörelseförmåga. Dock kommer full tillgänglighet till samtliga hus inte kunna uppnås.

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.

Riksintresseområde enligt 4 kap 4 § miljöbalken berörs. Detaljplaneläggning av befinnlig bebyggelse motverkar inte riksintresset. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för Göteborg.

MKB / Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget innebär i huvudsak reglering av befintlig 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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 25 maj 2012 som utifrån nu kända förhållanden delar kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö / friluftsliv

Södra skärgården är i sin helhet riksintresse för friluftslivet, enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Området används idag som fritidsområde och förslaget bedöms därmed vara för- enligt med riksintresset. Större delen av ön föreslås planläggas som naturmark vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet runt ön. Planen bedöms därmed inte begränsa eller hindra tillgängligheten för allmänheten att ta sig genom området eller till strandkanten.

Planförslaget innebär inga nya byggrätter eller ökning av bostadsbeståndet. Planen kommer därmed inte att innebära något ytterligare ianspråktagande av naturmark.

Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Genom en planläggning av Kårholmen, tomtavgränsning och upphävande av strandskyddet inom kvartersmark bedöms att det kommer att bli tydligare vilken mark som utgör hemfridszon och att övrig mark är tillgänglig för allmänheten. En samordning av bryggplatser bedöms leda till att mer strandområde blir tillgängligt. Planläggningen bedöms inte påverka strandskyddets syften.

Planförslaget bedöms inte påverka stinkpaddans förutsättningar att fortleva på Kårholmen. Ny bebyggelse tillkommer inte. Tomtavgränsningen har gjorts så att känsliga områden inte tas i anspråk. För att skydda de värdefulla groddjurslokalerna i området från påverkan och för att inte försämra livsmiljön har området mellan de befintliga stugorna planlagts som allmän plats, Natur. Småvattnen bevaras och deras närområde behålls intakt. Stinkpaddan gynnas också av att bebyggelsen är jämt spridd över ön då bebyggelsens altaner och krypgrunder erbjuder lämpliga miljöer för övervintring. Vid eventuella åtgärder som kan påverka beståndet av stinkpadda kan dispens från Artskyddsförordningen behövas. Dispens söks hos länsstyrelsen.

Miljöförvaltningens inventering har lokaliserat ålgräsängar runt Kårholmen. Placeringen av bryggor ska ske på platser där redan befintliga bryggor finns anlagda.

Kulturmiljö

Göteborgs Södra Skärgård omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Kårholmen ingår i sin helhet i detta område. Området ligger inte i något av de områden som pekats ut som mest värdefulla inom riksintresset. En naturlig tidsenlig utveckling har skett på ön och medfört att bebyggelsen har blivit mer varierad vad gäller både färg, form och storlek. Det typiska huset är byggt på 1970-talet och enbart ett fåtal hus finns kvar från 1930-talet. Den möjlighet till utbyggnad av de enskilda husen som regleras i kommande detaljplan bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresseområdets kulturvärden.

Fornlämning raä nr Styrös 57:1 har enligt fornlämningsregistret inte återfunnits.

Påverkan på luft

Planen innebär ingen ändrad påverkan på luftkvaliteten.

Påverkan på vatten / Natura 2000

I förhållande till dagens situation uppstår avsevärda miljöförbättringar genom att orent vatten tas omhand genom ett gemensamt spillvattensystem. Genom utbyggnad och anslutning till ett gemensamt spillvattennät minskas påverkan för övergödning i hav och dammar samt minskar uppkomst av dålig lukt.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några kostnader för kommunala nämnder.

Detaljplanen skapar möjlighet till avstyckning vilket gör att fastigheterna blir belåningsbara och ekonomiska förutsättningar skapas därmed för att finansiera spillvatensystem. Kostnader för planens genomförande såsom lantmåteriförrättningar, utbyggnad av gemensamma anläggningar, eventuella anslutningsavgifter och dispensansökningar etc. belastar fastighets/stugägarna inom planområdet.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa-Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Tea Cole
Ramböll

För Fastighetskontoret

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Tordh Lundgren
Exploateringsingenjör/Arkitekt