



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

BN: 2017-08-23, rev 2020-12-15
Diarienummer: 0914/07 (FIIa 5101)

Planavdelningen

Sirpa Antti-Hilli
Tel: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Planbeskrivning

Antagen av KF/BN den 15 / 12 20 20
§ 637 / St. Moberg
Laga kraft den 1 / 12 2021 / KT

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är dels att möjliggöra för bebyggelse av bostäder inom del av fastigheterna Brännö 2:3 och Brännö 4:43 samt att möjliggöra utbyggnad inom fastigheten Brännö 2:116. Förslaget medger nybyggnad av tre villor eller parhus inom del av Brännö 2:3 och Brännö 4:43 om 150 kvm samt tillhörande komplementbyggnader och utbyggnad av befintligt hus inom Brännö 2:116 med ca 50 kvm, till en total byggnadsarea för huvudbyggnad om 150 kvm.

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Brännö som har antagits av kommunfullmäktige. Denna anger utbyggnad av bostäder – förslag till förtätning.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande 1 och 2
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Geoteknisk undersökning (Tellstedt i Göteborg AB, 2010-04-15, rev 2011-05-23)
- Dagvattenutredning (Norconsult AB, 2011-01-14)
- Trafikförslag Dunderstigen (SWECO, september 2011)

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget vid Dunderstigen på centrala Brännö. Avståndet till färjeläget vid Rödsten är cirka 700 meter. Därifrån kan man med båt ta sig till Saltholmen.

Delar av området ligger med utsikt över ön och havet i öster. I norr och öster angränsar området till fastigheter bebyggda med bostadshus. Åt väster och söder är det naturmark med klippor och skog. Norr om planområdet övergår infartsvägen till en stig som leder upp på berget och en utsiktsplats.



Flygfoto över planområdet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 400 kvm och berör Brännö 2:116 samt del av fastigheterna Brännö 2:3 och Brännö 4:43. För att kunna genomföra trafikförbättringsåtgärder på Dunderstigen så berörs även en mindre del av Brännö 4:113, belägen vid infarten från Vassdalsvägen, samt Brännö 4:171. Fastigheterna är i privat ägo.

Brännö 2:116 har sin infart från Faggeliden. Dunderstigen som leder fram till föreslagna tomter används redan idag som infart för de två angränsande fastigheterna; Brännö 4:145 och Brännö 4:171, belägna norr och öster om föreslagna tomter. Vägen är en samfällighet som förvaltas av Brännö Bys Samfällighet. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

Planförhållanden

Riksintressen

Hela södra skärgården är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap MB. Bebyggelsen är varierad och speglar skärgårdssocknens historia och de olika öarnas utveckling. Typiskt för Brännö är ett äldre jordbrukslandskap med bitvis välbevarad bebyggelse med bykaraktär. Inom helhetsmiljön finns ett 20-tal områden eller mindre objekt som har en speciell karaktär och är särskilt värdefulla. Se vidare under rubriken *Kulturhistoria och fornlämningar* nedan.

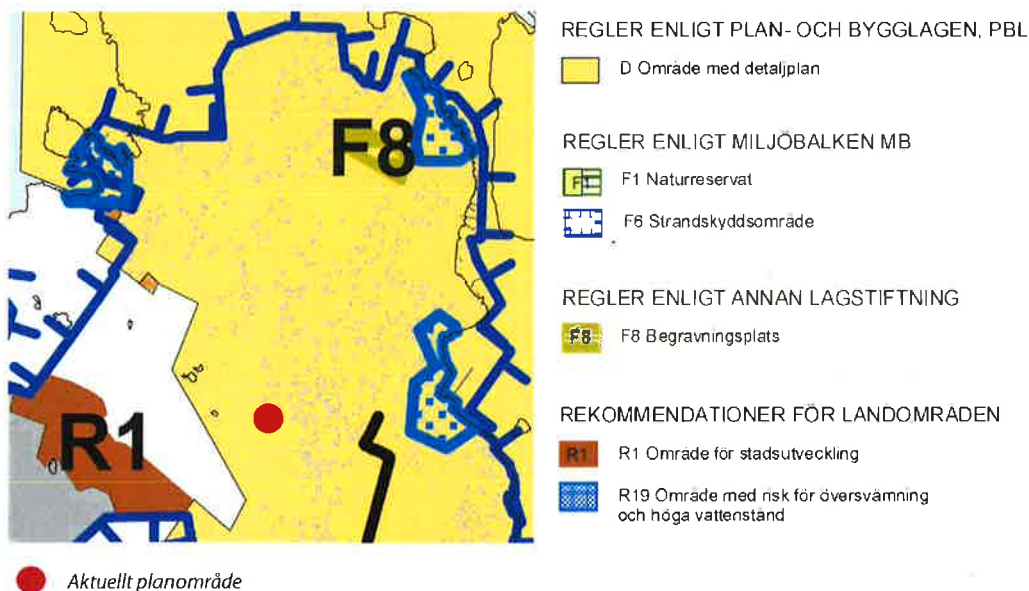
Brännö omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Bestämmelserna i 4 kap 1 § anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna ska emellertid inte hindra utvecklingen av tätorter och det lokala näringslivet.

Planområdet ligger strax utanför det område som ingår i riksintresse för totalförsvaret: bullerpåverkat område. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra användningen av området.

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen 2009-02-26, anger aktuellt planområde som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Då planområdet ligger på centrala Brännö så berörs det inte av strandskyddsbestämmelserna.



Fördjupning av översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Brännö (FÖP) antogs av kommunfullmäktige 14 september 2006. FÖP:en anger områden som är lämpliga för bebyggelseutveckling för åretruntboende, där öns stora natur- och rekreationsvärden samtidigt kan bevaras. Aktuellt detaljplaneområde finns angett som föreslaget förtättningsområde.

Planeringsförutsättningar för södra skärgården

Ett övergripande planeringsunderlag togs fram i november 2008 för hela södra skärgården, eftersom det finns ett behov av ett samlat planeringsgrepp för sådana frågor som är gemensamma för hela området.

Studien utforskar de varierande förutsättningarna på de olika öarna och i skärgården som helhet inom följande teman: bostäder, näringsliv och sysselsättning, service, kommunikationer, teknisk försörjning, försvaret, miljö och riskfaktorer. Studien beskriver även de stora värdena för natur- och kulturmiljön samt för det rörliga friluftslivet som är grundläggande för skärgårdens karaktär, identitet och fortsatta utveckling.

Detaljplaner

För större delen av Brännö gäller byggnadsplan fastställd 15 maj 1952 (*BPL 2225 Del av Brännö*). Planen är inaktuell på många sätt eftersom den främst är upprättad för att reglera nytillkommande fritidsbebyggelse och tar varken hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ön eller till moderna krav på ändamålsenligt helårsboende. I byggnadsplanen betecknas området där nu nya tomter föreslås som allmän plats.

Byggnadsplanen för området medger en utbyggnad av 120 kvm huvudbyggnad och 30 kvm komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek anges till 700 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med inredd vind, med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 5,5 meter.

Fastigheten norr om aktuellt planområdet regleras genom *Detaljplan för Brännö 4:171*, vilken vann laga kraft 1989-01-11. Planen medger bostäder och slår fast att det är en värdefull miljö – ”Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart”. Den värdefulla miljön omfattar mur, boningshus, ekonomibygnad och en lada.

Mark och vegetation / landskap

Det ursprungliga och särpräglade kustlandskapets kala klippor och bergryggar utgör grunden på Brännö, samtidigt som Brännö haft tillgång till relativt mycket odlingsmark i jämförelse med andra öar. Bebyggelsen på ön är avläsbar och tydlig vilket är viktigt att bevara. Husen har historiskt sett placerats vid bergskanterna och den plana åkermarken har bevarats öppen och obebyggd för att användas för odling.

Aktuellt område ligger på ca + 29 till + 45 meter. Angöringspunkten vid Dunderstigen och Faggeliden ligger på ca + 39 respektive + 30 meter. Inom det obebyggda området växer mossa och ljung samt lövträd såsom björk och ek. I väster stiger berget ytterligare och åt öster sluttar bergväggen brant ner mot de bebyggda grannfastigheterna. En stenmur löper i nordsydlig riktning genom området.



Stenmuren i området sett åt öster

Rekreation

Natur- och rekreationsvärdena på Brännö är stora och ön är ett omtyckt utflyktsmål för göteborgarna; såväl för havet och klipporna som för sina strövområden och särpräglade bebyggelsekaraktär. Idrottsområde med bollplan finns vid skolan. En tennisbana ligger vid Sandvik.

På ön finns ett utbrett nät av stigar att ströva på. Intill planområdet viker Dunderstigen av och leder upp till en utsiktsplats på berget. En upptrampad naturstig leder söderut genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av Tellstedt i Göteborg AB. Nedan sammanfattas resultaten av undersökningen.

Största delen av planområdet utgörs av berg i dagen med ett tunt jordtäckte. Jorddjup på 0,3 - 4 meter har uppmätts i en punkt uppe på berget. Intill befintlig byggnad inom Brännö 2:116 har djupet mätts till mellan 0,5 - 1,0 meter. Jorden består av mulljord på sandig mycket siltig gyttja till ca 0,8 m djup. Gyttjan underlagras av grusig sandig silt. Bergarten i området utgörs av gnejsig metagråvacka.

Stabilitet

Släntstabiliteten har kontrollerats i en sektion genom planområdet där de djupaste förekomsterna av lösa jordar finns. Beräkningarna har utförts dels för befintliga förhållanden, dels med en påförd last om 30 kPa.

Med utgångspunkt från beräkningarna, bedömning i fält samt en jämförelse mot Skredkommissionens anvisningar, konstateras att säkerhetsfaktorerna för slänten i aktuell sektion med marginal är tillräckliga både för befintliga förhållanden och med en påförd last. Det förekommer dock lokala jordfickor inom planområdet där lokalstabiliteten kan behöva utredas närmre om marken ska belastas med mer än 30 kPa, se vidare i geoteknisk undersökning hörande till detaljplanen.

Markradon

Utförda strålningsmätningar på berget ger klassningen normalradonmark. Nya byggnader ska utföras radonskyddat.

Mätningarna representerar berggrunden närmast markytan. Om det efter utförda sprängningar framträder tecken på förändrade förutsättningar som t ex större pegmatitgångar eller större markuppfyllnader ska en förnyad radonriskbedömning genomföras.

Grundläggning

Otjänligt material som t ex gyttja måste avlägsnas före grundläggning som kan ske delvis på plintar/pålar vid större djup, och nedschaktning till berg. Området vid Dunderstigen tillförs mycket vatten vid avrinning från omgivande berg, varför vatten ofta står i markytan vilket måste beaktas vid grundläggning av byggnader inom planområdet. Eventuellt kan det vara nödvändigt att spräcka/spränga fram stråk i berget för att leda bort ytvattnet.

Kulturhistoria och fornlämningar

Planområdet finns upptaget i bevarandeprogrammet *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg*.

Typiskt för Brännö är att invånarna har livnärt sig genom en kombination av jordbruk, lotsning, vanlig sjöfart och arbete som tullare. Kärnan i bebyggelsens värden ligger i den struktur som vuxit fram utifrån denna kombination. Den mark som odlades var framför allt Brännö gärde och bebyggelsen låg vid kanten av gårdet. Eftersom lotsverksamheten haft en stor betydelse för ön så är lotsutkiken, som ligger i närheten av planområdet, en viktig del i Brännös kulturhistoria.

Bebyggelsen på Brännö består till stor del av bostadshus på enkel bredd och ett flertal ekonomibygnader såsom ladugårdar och uthus. Några större bostadshus ingår också i byn. De äldre byggnaderna är delvis förändrade men bebyggelsen som helhet är välbevarad och det öppna gårdet finns i huvudsak kvar. Byggnaderna tillsammans med gårdet utgör en ovanlig helhetsmiljö som speglar jordbruksnäringen i skärgården. Bebyggelsegrupperna längs Faggeliden och vid huvudstråkets mittparti har bedömts vara särskilt intressanta.

Bostadshuset samt ekonomibygnaden intill Faggeliden inom fastigheten Brännö 2:116 är ur detta hänseende viktiga, dels som objekt, dels för förståelsen av miljön. De visar på öns typiska byggnadsskick samt på äldre byggnadstekniker. Bostadshusets många små tillbyggnader är typiska för hur husen på Brännö har utvecklats.

I områdets nordvästra del finns en fornlämning, St 328, vilken klassas som fornlämningsliknande lämning och således inte är lagskyddad.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på Brännö består av villor och fritidshus. Många av bostadshusen är uppförda på enkel bredd i ett eller ett och ett halvt plan. Här finns också exempel på så kallade västsvenska dubbelhus, en byggnadstyp som blev vanlig i slutet av 1800-talet och som fick stort genomslag i kustsamhällena. Bebyggelsen präglas av en organiskt framvuxen, oregelbunden struktur med såväl ekonomibygnader som bostadshus tätt placerade invid vägen.

Fastigheten Brännö 2:116 är redan idag bebyggd med en huvudbyggnad och komplementbyggnader. Huvudbyggnaden har byggts till i omgångar på ett för Brännö karaktäristiskt sätt.

I planområdets närhet ligger äldre byggnader med större byggandsvolym, träfasad, tegelbeklätt sadeltak och farstu med ovanliggande balkong. Husen har en byggnadsarea

om dels kring 100 kvm, dels kring 60 kvm. Taken är sadeltak belagda med rött lertegel. Takvinkeln har stor betydelse för karaktären i området, liksom byggnadshöjden som vanligen inte överstiger ett och ett halvt plan.



Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad inom Brännö 2:116



Grannfastigheterna Brännö 4:145 och Brännö 4:171

Trafik

På Brännö förekommer ingen privatbilism. De flesta boende och besökare tar sig runt till fots eller med flakmopeder och cyklar. Vägarna på Brännö är smala och har generellt ganska dålig bärighet. Då det normalt inte färdas annan biltrafik än taxi, färdtjänst, mindre transportbilar, sobilar och brand- och räddningsfordon på ön så är vägnätet dimensionerat utifrån dessa fordons framkomlighet.

Eftersom avstånden på ön är korta och andelen motorfordon är liten så är det lätt att ta sig runt till fots eller med cykel även om det inte finns några separata gång- eller cykelvägar.

Huvuddelen av vägnätet ingår i Brännö Vägförening. Föreningen ställer krav på vägnas bredd och kvalitet när de ska överta skötseln. Kraven beträffande bredd på körbanan och bärighet motsvarar kraven som räddningstjänsten ställer för sin framkomlighet. Se vidare under rubriken *Räddningstjänst*.

Kollektivtrafik

Till Brännö kan man ta sig med färja som går från Saltholmen på fastlandet. Passagerarbåtarna till Brännö angör Rödsten i norr och Husvik i söder. Till Rödstens färjeläge är det ca 700 meter och till Husvik ca 1,6 km från planområdet. Linjen Rödsten - Saltholmen har flest turer och kortast restid.

Kollektivtrafikförsörjningen från Saltholmen och Långedrag in mot Göteborgs centrum sker med buss och spårvagn. En spårvagnslinje trafikerar sträckan Saltholmen - Brunnsparken och resan tar en dryg halvtimme. På 22 minuter kan man även åka med buss Ö-Snabben in till centrum vilken avgår två gånger i timmen under högtrafik.

Parkering

Samtliga passagerarbåtar från södra skärgården angör Saltholmen, där parkeringssituationen är ansträngd. Vid Saltholmen finns ca 1 000 parkeringsplatser vilka förvaltas av Parkeringsbolaget. Av dessa är cirka hälften förhyrda och därmed öronmärkta för en viss brukare. Ungefär en tredjedel utgör platser där man får stå med tillstånd. Tillståndet kan man få tillgång till via Parkeringsbolagets kösystem, förutsatt att man är skriven eller har verksamhet i södra skärgården. Tillståndsplatserna ger möjlighet till samutnyttjande eftersom de kan vara tillgängliga för dem som arbetar ute i skärgården under dagtid och kan användas som boendeparkering under övriga tiden på dygnet.

Ungefär en femtedel av platserna vid Saltholmen är avgiftsbelagda och till för besökare till Saltholmen och södra skärgården.

Parkeringsbolaget förvaltar dessutom 200 platser vid Långedrag, som ligger 500 meter och endast en spårvagnshållplats bort från Saltholmen. Även dessa parkeringsplatser används av boende i södra skärgården.

Service och fritid

På Brännö finns en skola för årskurserna 1-3 samt förskola. Årskurserna 4-9 går i skola på Styrso. Gymnasieungdomarna pendlar till skolor på fastlandet för sina studier. Skolbyggnaden på Brännö används även för bibliotek, motionsverksamhet och föreningsliv mm. Fritidsgård finns idag inrymd i samma byggnad som brandstationen. Fritidsgården har ingen personal.

Äldreomsorgen på ön består av enbart hemtjänst och inte något äldreboende. På Styrso finns vårdcentral och kommunalt äldreboende.

Kommersiell service finns i form av en åretruntöppen livsmedelsbutik, vilken även har postservice. Blomsteraffär finns och på sommaren finns även en fiskvagn.

På Styrso finns den samhällsservice som är gemensam för öarna, bland annat vårdcentral, ålderdomshem och högstadieskola.

Räddningstjänst

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen ska anordnas enligt tillämpbara delar i VAV P83 samt VAV P76. I aktuellt fall förutsätts bränder släckas med vatten direkt ifrån brandpost, med konventionellt system. Detta medför att det i området bör finnas brandposter med maximalt 150 meters avstånd.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83.

Åtkomlighet för räddningstjänsten

Uttryckningsfordon ska i en akut situation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och husets entré inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att uttryckningsfordon kan komma fram behövs bland annat en minsta körbredd på 2,5 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken ska tåla en bärighet motsvarande ett axeltryck på 5 ton.

Övriga risker

På ön är vägarna smala och ibland kuperade vilket innebär att Räddningstjänstens normala fordon samt dess utrustning inte kan ta sig fram. Ön har ett räddningsvärn, vilket bygger på frivilliga personer, som kan genomföra en första insats då det kan ta längre tid än normalt för övrig räddningstjänst att ta sig till platsen. Räddningstjänsten vill därför uppmärksamma på att insatsmöjligheterna i händelse av en brand på Brännö är begränsad utifrån de speciella förhållanden som råder på ön.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Bebyggelse och karaktärsdrag

Detaljplanen innebär att byggnation av bostäder möjliggörs på mark som idag består av naturmark. Dessa får uppföras som tre friliggande villor alternativt som tre stycken parhus rymmande sex stycken lägenheter. Vidare får befintligt hus inom Brännö 2:116 en utökad byggrätt.

Tomterna regleras med två olika bestämmelser beroende på om friliggande villor eller parhus uppförs. För villor gäller en minsta tomtstorlek på 700 kvadratmeter. För parhus får tomterna vara 350 respektive 400 kvadratmeter stora. Krav ställs på att huvudbyggnad ska sammanbyggas i fastighetsgräns för parhus. Största tillåtna byggnadsarea är 150 kvm för huvudbyggnad. Del av parhus får uppföras till en maximal byggnadsarea på 75 kvm.

Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng för att undvika stora ingrepp i berget. Byggnaden kan uppföras i ett och ett halvt plan alternativt som suterränghus.

För de nya husen uppe på berget är maximal byggnadshöjd 5,5 meter och taklutningen ska vara mellan 27 och 37 grader. För Brännö 2:116 ges samma byggnadshöjd likt gällande plan, vilket är 5,5 meter. Här ska taklutningen vara mellan 10 och 45 grader. Tak ska ges en röd kulör för att anpassas till taken på befintlig intilliggande bebyggelse.

Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm med en maximal byggnadshöjd om 3 meter. Befintlig komplementbyggnad intill vägen inom Brännö 2:116 ges en egen byggrätt utöver de 30 kvm som medges inom fastigheten, då läget intill vägen bidrar till den för ön särskilda karaktären.

Karaktärsdrag

Kulören på de nya byggnaderna ska följa karaktärsdragen på den intilliggande bebyggelsen. Viktiga karaktärsdrag för befintliga bostadshus är antingen ljusa, oljefärgsmålade fasader med hyvlad panel eller ohyvlad panel målade med faluröd slamfärg.

Trafik

De boende på öarna tar sig till största del in till fastlandet genom att åka med den kollektiva båttrafiken. I och med att resan påbörjas med kollektiva transportmedel så bedöms sannolikheten vara stor att man fortsätter sin resa med kollektiva transportmedel. Cykelbanor finns utbyggda till ca 80 % av sträckan in till centrum. På ca 50 minuter tar man sig på cykel från Saltholmen till Brunnsparken.

Nya bostäder på Brännö kan innebära ett ökat behov av parkeringsplatser på fastlandet. I dagsläget kan inga parkeringsplatser erbjudas vid Saltholmen med hänsyn till den mycket ansträngda parkeringssituation som råder där. Det finns dock möjlighet att som skriven i skärgården ställa sig i kö hos Parkeringsbolaget.

Parkeringssituationen på fastlandet avhjälpas bäst genom ökat kollektivt resande. En möjlighet att förbättra parkeringssituationen kan vara att utöka antalet platser för bilpoolbilar så att fler har möjlighet att välja bilpoolen framför att äga en egen bil. I dagsläget är det dock ingen garanti för förtur till p-plats.

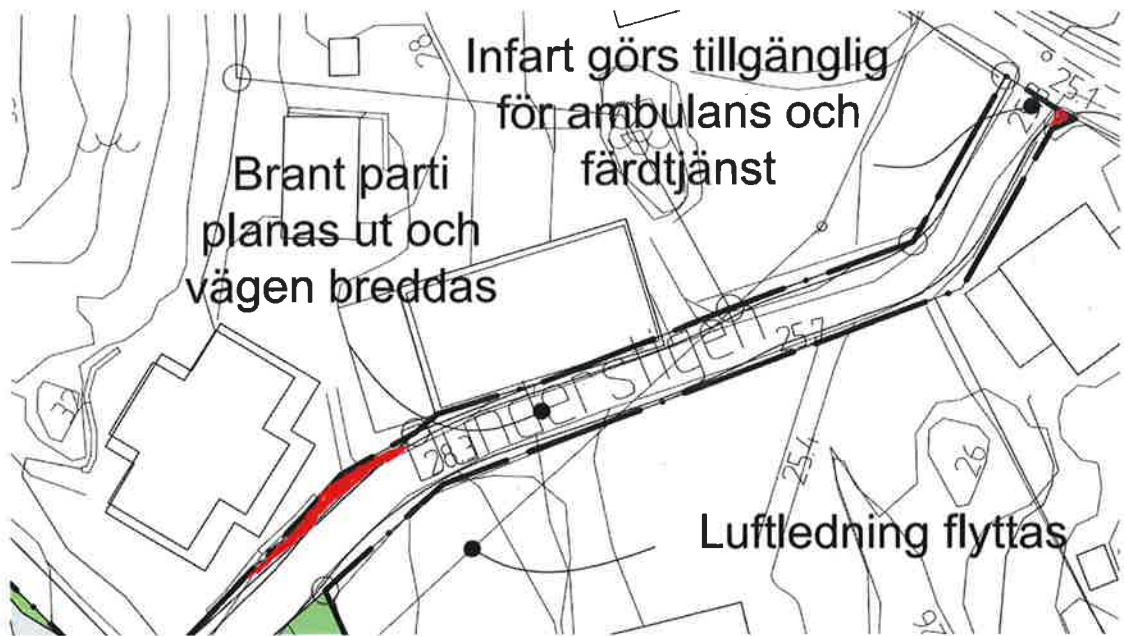
Övergripande utredningar för trafik- och parkeringssituationen vid Saltholmen pågår. Syftet är att ta fram förslag på hur parkeringssituationen kan förbättras och utökas på Saltholmen/Långedrag, så att boende och företag i södra skärgården även fortsättningsvis ska kunna ges möjlighet att parkera här.

Dunderstigen

En trafikutredning har genomförts för att se över standarden och utreda lämplig utformning av Dunderstigen, *Trafikförslag Dunderstigen, Sweco september 2011*. I utredningen har man vägt samman och tillvaratagit de synpunkter som kom in vid samrådet vad gäller tillgänglighet och framkomlighet för ambulans och färdtjänst.

I samband med att de nya husen byggs behöver Dunderstigen byggas om för att få en godtagbar standard. De förändringar som anges i trafikförslaget är att infarten till Dunderstigen breddas vid Vassdalsvägen så att ambulans och färdtjänst ska kunna köra in i området. Även Dunderstigen breddas och justeras vad gäller lutningen för att förbättra framkomligheten och för att ett fordon ska kunna möta en gående. En vändplats anordnas så att ambulans och färdtjänst ska kunna backvända vid området. Infarten från Dunderstigen till de nya tomterna placeras så att den befintliga brunnen inte berörs av förändringen utan kan bevaras.

För att kunna genomföra dessa förbättringsåtgärder blir viss breddning av vägen nödvändig. Detta kan i stor utsträckning hanteras inom mark som redan idag är allmän platsmark. För att kunna åstadkomma en lämplig infart från Vassdalsvägen krävs dock ett markintrång på fastigheten Brännö 4:113. För att anordna vändplats i änden av vägen krävs ett intrång på Brännö 4:171.



Bilden visar med röd markering markintrång på fastigheterna Brännö 4:171 och Brännö 4:113 som erfordras vid ombyggnad av Dunderstigen

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är ej försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms till 65 m. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i lokalgatan som planeras inom planen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsvatten inom kvartersmark ska utformas med spillvattenledning för spillvatten samt ytligt omhändertagande av dagvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram 2011 för att belysa förutsättningar och möjliga åtgärder för hantering av dagvatten. (*Dagvattenutredning, Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen, 2011-01-14*).

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark i magasin och tillsammans med dränvatten avledas till allmän dagvattenledning. I dagvattenutredningen föreslogs att del av dagvattnet skulle bortledas via befintligt dike inom fastigheten Brännö 4:145, men det är inte aktuellt längre.

Förslaget är att dagvattnet ska hanteras inom de tillkommande fastigheterna via ny ledning/dike. Detta förslag bedöms vara en lämpligare lösning då dagvattnet till största del hanteras inom planområdet. Dagvattnet ska därefter ledas via fastigheten Brännö 2:116 till ny allmän dagvattenledning som förläggs inom fastigheten Brännö 5:172 och

5:23 inom befintligt servitutsområde för allmänna va-ledningar. Därefter kan flödet anslutas till befintlig allmän dagvattenledning i Husviksvägen.

Den effektiva magasinsvolymen för de tre planerade tomterna inom Brännö 2:3 och Brännö 4:43 skall uppgå till minst 5 m³ och kan exempelvis anläggas som makadam-magasin. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

Det bör eftersträvas att inom de tillkommande fastigheterna skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Ett avskärande dike föreslås i områdets västra del för att förhindra ytvatten från att rinna in mot de planerade bostäderna.

Skyfall

Göteborgs stads skyfallsmodell visar att delar av planområdet kommer att översvämmas till ett vattendjup upp till 0,3 meter vid 100-årsregn. Det är därför viktigt att höjdsättningen av planen görs på ett sådant sätt att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att inga instängda områden uppstår och att byggnader inte placeras i utmärkta lågpunkter.

Uppvärmning

Vilken form av uppvärmning som byggnaderna ska ha regleras inte i detaljplanen. Uppvärmning med förnybara energikällor bör dock eftersträvas.

El och tele

Elförsörjningen till öarna i södra skärgården sker via fyra 10 kV-ledningar från fastlandet. Ytterligare två 10 kV-ledningar planeras inom de närmsta åren, vilket bedöms säkerställa elförsörjningen för överskådlig tid. Elnätet på ön ägs av Fortum.

Föreslagna nya bostäder ansluts till befintliga ledningar i Dunderstigen.

Avfall

Containrar för fri lämning av grovavfall finns uppställda på Brännö. Även miljöstation för farligt avfall finns. Glas, tidningar och grovavfall lämnas till Brännö kretsloppsplats. Elavfall och farligt avfall kan lämnas vid miljöstationen vid Långejorden. Pappers- och plastförpackningar lämnas vid kretsloppsplatsen Styrso Skäret eller till någon återvinningsstation på fastlandet.

Hämtning av rest- och matavfall ordnas i anslutning till fastighetsgränser.

Konsekvensbeskrivning

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.

Riksintresset för kulturmiljövården berörs av aktuell detaljplan, men bedöms inte ge upphov till en betydande påverkan. Inga andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Pla-

nen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Planområdet ligger strax utanför det område som ingår i riksintresse för totalförsvaret: bullerpåverkat område. Den framtida omfattningen av skjutövningar är inte klarlagd. En tillståndsprövning pågår. I prövningen kommer påverkan på bebyggelsen att analyseras, och kommunens anspråk och intressen vägas mot försvarets intressen. Kommunens intressen utgörs främst av ett starkt behov av fortsatt bebyggelseutveckling i skärgården som förutsättning för bibehållen service samt ekonomisk och social bärkraft. I samband med detta planarbete har Försvarmakten Högkvarteret angett att föreslagen bebyggelse inte bedöms utgöra någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 23 oktober 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

En av de planerade bostäderna kan från vissa håll komma att påverka landskapsbilden, med tanke på dess läge uppe på ett bergskrön. Berget fortsätter dock ytterligare uppåt i planområdets västra del, vilket kommer att ge en bergssilhuett bakom den föreslagna bebyggelsen, och därmed tona ner intrycket av dessa.

Kulturmiljö

Hela södra skärgården är av riksintresse för kulturmiljövården och planområdet finns upptaget i bevarandeprogrammet. Planområdet ligger dock inte i de känsliga områdena, vilka istället utgörs av gårdet och Husviksvägen. Planbestämmelser anger att kulör på de nya byggnaderna ska följa karaktärsdragen på den intilliggande bebyggelsen, för att på håll smälta in den omgivande bebyggelsen. Den föreslagna utbyggnaden bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresseområdets kulturvården.

Fastigheten norr om planområdet regleras av detaljplan som anger särskilda bevarande- och skyddsbestämmelser. Särskild hänsyn bör tas till befintliga intilliggande byggnader vid utformningen av nu föreslagna hus. En planbestämmelse i plankartan reglerar detta.

Väster om planområdet finns en fornlämning som klassas som en fornlämningsliknande lämning. Plangränsen är anpassad till fornlämningens läge för att inte göra intrång i området.

Naturmiljö

Föreslagen bebyggelse anses ge goda möjligheter för allmänheten att även fortsättningsvis kunna nå naturmarken kring planområdet. Stigen som passerar området och

leder upp till utkiken påverkas inte av ett genomförande av planen. Dock kan anslutningsnivån till stigen från den nya vändplanen behöva justeras i samband med att Dunderstigen byggs om.

Naturstigen som löper i nordsydlig riktning genom planområdet kommer i och med nybyggnationen att upphöra på berörd sträcka. Stigen går i dagsläget över privatägd mark som i gällande byggnadsplan är angiven som allmän plats. Planen har inte genomförts så stigen har inte varit säkrad.

Buller

Planområdet berörs, enligt bullerberäkningar utförda av WSP till Försvarmaktens tillståndsprövning, marginellt av Försvarmaktens skjutverksamhet i södra skärgården. Riktvärdena för finkalibrigt skytte är 65 dBA vardagar dag- och kvällstid samt lör-, sön- och helgdagar dagtid. Lör-, sön- och helgdagar kvällstid är riktvärdet 60 dBA och samtliga nätter 55 dBA. Riktvärdet för grovkalibrigt skytte är 95 dBC. Dag- och kvällstid underskrids angivna riktvärden. Hur området berörs nattetid framgår inte av beräkningarna. Historiskt sett, mellan åren 2005-2007, har dock nattliga skjutövningar inte förekommit i området.

Påverkan på människors hälsa med avseende på bullerstörningar bedöms som ringa.

Trafik

I samband med att de nya husen uppförs behöver vägen rustas upp och förbättras för att göra de nya tomterna tillgängliga för ambulans och färdtjänst. Detta innebär även en förbättrad situation för befintliga fastigheter längs Dunderstigen som får en förbättrad tillgänglighet. För att genomföra vägombyggnaden kommer markintrång inom del av fastigheterna Brännö 4:113 och Brännö 4:171 att bli aktuellt.

Påverkan på vatten

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga nya bostäder byggs. Naturmarken blir då oförändrad.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Mari Tastare
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2017-08-23, rev 2020-12-15
FN Diarienummer: 0864/09
BN Diarienummer: 0914/07
Plannummer: (FIIa 5101)

Exploateringsavdelningen

Sara Brycke
Telefon: 031-368 12 52
E-post: sara.brycke@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2010
Utställning	3 kv. 2011
Utställning 2	3 kv. 2017
Antagande	4 kv. 2020
Laga kraft	1 kv. 2021 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Brännö 2:3, Brännö 4:43, Brännö 4:171, Brännö 2:116, Brännö 4:113 samt Brännö s:53 som är privatägda.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Brännö Vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark. Efter utbyggnad av lokalväg inom planområdet avses Brännö Vägförening ansvara för drift och underhåll av del av Dunderstigen. Samråd ska ske med Brännö Vägförening innan byggnation påbörjas. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Detaljplanen innebär att allmän plats (lokalväg) redovisas inom Brännö 4:171, Brännö 4:113 och Brännö s:53.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom respektives kvartersmark.

Avtal

Avtal som reglerar rättighet för dike/ledning, som anläggs inom planområdet, ska upprättas inom fastigheten Brännö 4:43, Brännö 2:3 och Brännö 2:116. Avtal som reglerar rättighet för väg bör upprättas för den del som är markerad som allmän platsmark, lokalväg inom fastigheterna Brännö 4:113 och Brännö 4:171. Fastighetsägarna till Brännö 2:3 och Brännö 4:43 ansvarar för att avtal om rättighet för dike och väg upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger möjlighet att bilda flera fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning.

Fastighetsägarna svarar för att erforderlig fastighetsbildning och anläggningsåtgärder genomförs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för enskilda vatten och avloppsledningar kan bildas inom g-området i planen alternativt kan servitut tillskapas för vatten och avloppsledningar, se avsnittet servitut och ledningsrätt.

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

Den del av Dunderstigen som är placerad inom allmän plats, lokalväg, är avsedd att ingå i Brännö GA:18 efter utbyggnad. Omprövning sker av gemensamhetsanläggningens utrymme vid lantmäteriförrättning. Utbyggnad av vägen skall bekostas av fastighetsägarna till Brännö 2:3 och Brännö 4:43. Eventuell ersättning till fastighetsägarna av Brännö 4:171, Brännö 4:113 samt Brännö s:53 för den mark som tas i anspråk för väg bestäms antingen enligt överenskommelse, som lämnas in till Lantmäterimyndigheten i samband med fastighetsbildning, alternativt bestäms det genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning för allmän plats, lokalväg kan bildas till dess att vägen kan ingå i Brännö GA:18 alternativt kan servitut tillskapas för väg, se avsnittet servitut och ledningsrätt.

Servitut och ledningsrätt

Befintlig transformatorstation inom området för tekniska anläggningar E₁ tryggas genom bildande av ledningsrätt.

Servitut kan bildas för vatten och avloppsledningar till förmån för de fastigheter som bildas längst söderut (inom nuvarande Brännö 2:3) inom planområdet och belasta den norra fastigheten (inom nuvarande Brännö 4:43) som bildas inom planområdet om inte gemensamhetsanläggning bildas, se även avsnitt om gemensamhetsanläggningar ovan.

Ägarna till Brännö 2:3 och 4:43 ansvarar för att avtal tecknas med berörda parter (Brännö 2:3, 4:43 och 2:116) inom planområdet för att reglera rättighet, kostnader och utförande av dagvattendike alternativt ledning fram till kommunal anslutningspunkt för dagvatten. Inom Fastigheterna Brännö 5:172 och Brännö 5:23 finns ett befintligt avtalsservitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar.

Lokalgatan bör införlivas i Brännö GA:18 alternativt kan ny gemensamhetsanläggning inrättas för lokalgatan, se avsnitt om gemensamhetsanläggningar ovan. Avtalsservitut bör tecknas mellan fastighetsägarna till Brännö 2:3 samt Brännö 4:43 och Brännö 4:171, Brännö 4:113 samt Brännö s:53. Servitutet skall reglera rättighet för utfart samt för att

utföra utbyggnad av allmän plats, lokalväg, till dess att vägen kan ingå i Brännö GA:18 alternativt ny gemensamhetsanläggning för lokalväg.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägarna till Brännö 2:3 och Brännö 4:43 ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet anordnas från Dunderstigen.

Vägar

Idag förvaltas den del av Dunderstigen som ingår inom planområdet av Brännö bys samfällighet. Brännö Vägförening bör ta över förvaltningen efter utbyggnad av lokalvägen.

Utbyggnad av allmän platsmark, lokalväg skall utföras i samråd med Brännö Vägförening. Kontakt med Brännö Vägförening ska tas innan byggnation påbörjas. Lämpliga åtgärder av Dunderstigen redovisas närmare i Trafikförslag Dunderstigen, upprättad av Sweco i september 2011.

Parkering

Ingen privatbilism förekommer på Brännö, en del dispensfordon förekommer dock. Parkering sker på fastlandet. En parkeringskö är upprättad för de parkeringsplatser som är belägna på Saltholmen som finns till för de boende på Skärgårdsöarna. Anmälning sker till Göteborgs Stads Parkerings AB (P-bolaget).

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Brännö. Båtarna utgår från Saltholmen, varifrån kollektivtrafikförbindelsen in till centrala Göteborg anses som god.

Vatten- och avlopp

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

Anslutning till dricks- och spillvattenledningar kan ske till befintligt allmänt ledningsnät i Dunderstigen. Detta kräver en ledningsutbyggnad på ca 65m. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram 2011 för att belysa förutsättningar och möjliga åtgärder för hantering av dagvatten. (*Dagvattenutredning, Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen, 2011-01-14*).

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark i magasin och tillsammans med dränvatten avledas till allmän dagvattenledning. I dagvattenutredningen föreslogs att del av dagvattnet skulle bortledas via befintligt dike inom fastigheten Brännö 4:145, men det är inte aktuellt längre.

Förslaget är att dagvattnet ska hanteras inom de tillkommande fastigheterna via ny ledning/dike. Detta förslag bedöms vara en lämpligare lösning då dagvattnet till största del hanteras inom planområdet. Dagvattnet ska därefter ledas via fastigheten Brännö 2:116 till ny allmän dagvattenledning som förläggs inom fastigheten Brännö 5:172 och 5:23 inom befintligt servitutsområde för allmänna va-ledningar. Därefter kan flödet anslutas till befintlig allmän dagvattenledning i Husviksvägen.

Den effektiva magasinsvolymen för de tre planerade tomterna inom Brännö 2:3 och Brännö 4:43 skall uppgå till minst 5 m³ och kan exempelvis anläggas som makadammagasin. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

Det bör eftersträvas att inom de tillkommande fastigheterna skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Ett avskärande dike föreslås i områdets västra del för att förhindra ytvatten från att rinna in mot de planerade bostäderna.

El- och teleledningar

Anslutning till el- och teleledningar kan ske i Dunderstigen.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Byggnader där människor stadigvarande vistas skall ges ett radonskyddat utförande såvida inte särskild utredning påvisar annat.

Luft och buller

Planområdet ligger strax utanför det område som ingår i riksintresse för totalförsvaret: bullerpåverkat område. Den framtida omfattningen av skjutövningar är inte klarlagd. En tillståndsprövning behandlas för närvarande. Påverkan på människors hälsa med avseende på bullerstörningar bedöms som ringa.

Miljökvalitetsnormerna för luft är uppfyllda.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Tellstedt i Göteborg AB 2010-04-15. Stabiliteten bedöms som tillfredsställande. Grundläggning kan ske delvis på plintar/pålar vid större djup eller på fast berg. Området bör schaktas bort från otjänligt material som t.ex. gyttja. Inför ingrepp eller schakt i bergslänt skall en bergteknisk utredning utföras

359

för att klarlägga omfattning och åtgärd. Slutlig bergkontur skall rensas och säkerställas med förstärkning. Det är fastighetsägarnas ansvar att vidta åtgärder innan bygglov kan ges.

Markarbeten skall ske med varsamhet.

Arkeologi

I områdets nordvästra del finns en fornlämning, St 328, vilken klassas som fornlämningsliknande lämning och är således inte lagskyddad.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämnden

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för Fastighetsnämnden.

Kretslopp och Vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och Vattennämnden får en anläggningskostnad för utbyggnad av det kommunala va-nätet och en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Brännö 2:3 och Brännö 4:43

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom respektives kvartersmark och får utgifter för b.l.a. fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning av gemensamhetsanläggning, eventuell ersättning för upplåtet utrymme, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, geotekniska undersökningar, bergteknisk utredning och åtgärder, kostnad för utförande av dike samt kostnad för utbyggnad av lokalväg m.m.

Brännö 4:113

Detaljplanen medför inga utgifter för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för mark som ianspråkats för gemensamhetsanläggning för lokalväg.

Brännö 4:171

Fastighetsägaren kan eventuellt få en utgift för ombyggnad av Dunderstigen då rättighet att nyttja Dunderstigen saknas. Fastighetsägaren kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för mark som ianspråkats för gemensamhetsanläggning för lokalväg.

Brännö 2:116

Fastighetsägaren kan eventuellt få ersättning för upprättande av servitutsrättighet för dike.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö bys samfällighetsförening

Detaljplanen medför inga utgifter för Brännö bys samfällighetsförening. Om Dunderstigen ingår i Brännö GA:18 kommer inte Brännö Bys samfällighetsförening

bekosta drift och underhåll för den del av Dunderstigen som planläggs som allmän plats, lokalväg.

Brännö bys samfällighetsförening kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för samfälld mark som ianspråkats för gemensamhetsanläggning för lokalväg.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö Vägförening

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

Brännö Vägförening får utgifter för drift och underhåll av allmän plats, lokalväg ifall del av Dunderstigen ingår i Brännö GA:18.



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Sara Brycke
Handläggare