

Detaljplan för Bostäder vid Dunderstigen



**Utställningshandling 2
Augusti 2017**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

Geoteknisk undersökning, Tellstedt i Göteborg AB 2010-04-15, rev 2011-05-23

Dagvattenutredning, Norconsult AB 2011-01-14

Trafikförslag Dunderstigen, SWECO september 2011

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:

Petter Frid, Stadsbyggnadskontoret, tfn 0722-558515

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

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Utställningstid: 23 augusti – 20 september 2017



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Utställning 2
Datum: 2017-06-30
Diarienummer: 0914/07 (FIIa 5101)

Plangruppen

Petter Frid
Telefon: 0722-558515
E-post: namn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Planbeskrivning

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 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:

- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

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 markägförhållanden

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.

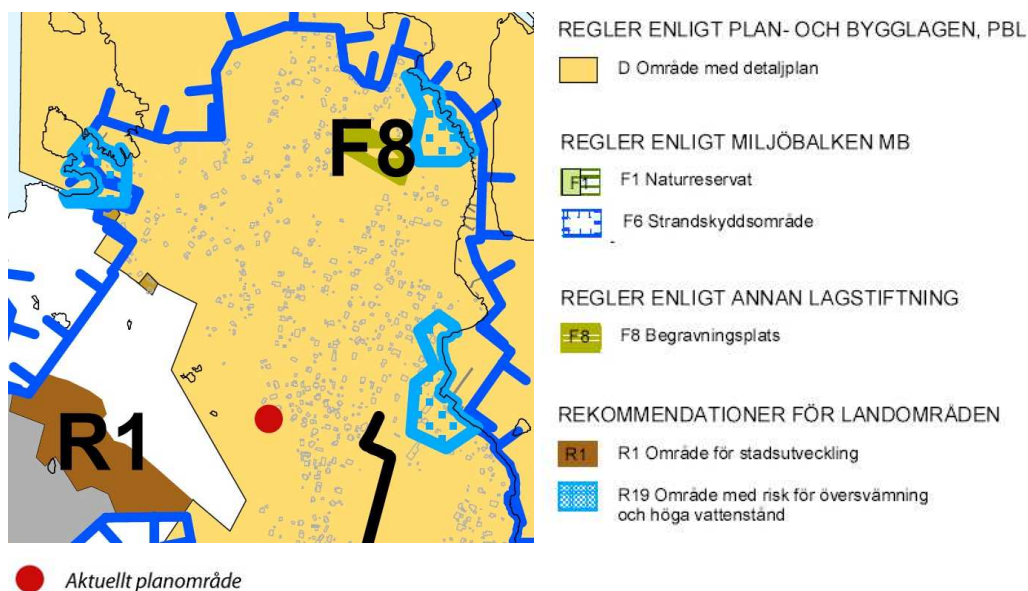
Brännö omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Bestämmelserna i 4 kap 1 § anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvården som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna 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 byggandsvolymer, träfasad, tegelbeklätt sadeltak och farstu med ovanliggande balkong. Husen har en byggandsarea 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, sopbilar 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 vägarnas 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. Två spårvagnslinjer 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.

I och med en ombyggnad av hållplatsen vid Saltholmen våren 2009 så har möjligheterna att införa fler busslinjer ökat.

Parkering

Samtliga passagerarbåtar från södra skärgården angör Saltholmen, där parkeringssituationen är ansträngd. Vid Saltholmen finns 1 030 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. Tillstånden 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.

Våren 2009 utökades parkeringsområdet med 120 bilplatser (inräknat i summan ovan). Då gjordes även en utökning av antalet handikapplatser och bilpoolsplatser.

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 tre bostadshus möjliggörs på mark som idag består av naturmark. Dessa får uppföras antingen som friliggande villor alternativt som sex stycken mindre parhus. Vidare får befintligt hus inom Brännö 2:116 få 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 så 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 bostadshusen 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 i änden av Dunderstigen 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen tillgodoses via ledningar från Ganlet och Fiskebäck. Ledningarna kan var för sig försörja alla öar med färskvatten och har tillsammans reservkapacitet för framtida bebyggelseutveckling till år 2015.

Från Brännö pumpas avloppsvattnet orenat till Gryaabbs avloppsreningsverk via Fiskebäck. Nya ledningar kommer att läggas och uppskattas vara i drift under 2012.

Vid Dunderstigen kan de nya fastigheterna få dricks- och spillvattenanslutning till allmänt ledningsnät. Detta kräver en ledningsutbyggnad på ca 45 m. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 68 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta höjd på färdigt golv vara + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa förutsättningar och möjliga åtgärder. Nedan redovisas en sammanställning, se vidare i *Dagvattenutredning, Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen, 2011-01-14*.

Dagvattnet ska fördröjas inom kvarteretsmark i magasin och tillsammans med dränvatten avledas till allmän dagvattenledning via privat ledning/dike. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder 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.

Dagvattnet ska utjämnas så att det framtida maximala flödet från planområdet inte överstiger befintligt maximalt flöde. Den effektiva magasinsvolymen för de tre planerade tomterna inom Brännö 2:3 och Brännö 4:43 skall uppgå till 5 m³ och kan exempelvis anläggas som makadammagasin. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

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

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.

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. Planen 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 behandlas för närvarande av Länsstyrelsen. 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 Försvarsmakten Högkvarteret angett att föreslagen bebyggelse inte bedöms utgöra någon risk för påtaglig skada på riksintresseområdet.

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 avstämmd 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 kulturvärden.

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 Försvarens tillståndsprövning, marginellt av Försvarens 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 vägbyggnaden kommer markintrång inom del av fastigheterna Brännö 4:113 och Brännö 4:171 att bli aktuellt.

Påverkan på vatten

Dagvattnet ska fördröjas i magasin innan avledning till allmän dagvattenledning via privat ledning/dike.

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

Petter Frid
Arkitekt, Krook & Tjäder AB