



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 6/9 2011  
§ 483 1 AC  
Laga kraft den 2015 2013. 1 AT

**Planhandling** 2011-09-06/AT Plangruppen

Datum: 2011-03-08, rev ~~2011-08-23~~

Diarienummer: 0842/07 (FIIa 5100)

Sofia Larsson

Telefon: 031-368 19 40

E-post: namn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för bostäder vid Flogenvägen  
inom stadsdelen Styrso i Göteborg**

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder på två platser inom del av fastigheten Brännö 2:3 på norra Brännö. Förslaget medger nybyggnad av två villor samt tillhörande komplementbyggnader.

Områdena 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
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

#### Utredningar:

- Geoteknisk undersökning (Tellstedt i Göteborg AB, 2010-04-15)
- Dagvattenutredning (Norconsult AB, 2011-01-14)
- Utlåtande gällande eventuell förekomst av större vattensalamander (Miljö- samt Park- och naturförvaltningen, 2010-12-03)

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet utgörs av två tomter och är beläget vid Flogenvägen på norra delen av Brännö, norr om begravningsplatsen. Avståndet till färjeläget vid Rödsten är cirka 0,8 kilometer. Därifrån kan man med båt ta sig till Saltholmen.

Den norra delen av planområdet ligger med utsikt över havet, intill befintlig brygga och badplats. Fastigheten avgränsas av angränsande bebyggd fastighet i väster. I öster är grannfastigheten obebyggd. I norr ligger havet och den samfällda båtplatsen med gemensam brygga. Marken söder om tomten är naturmark och består till största delen av bergsklippor.

Den södra delen av planområdet utgör en mindre tomt. Denna angränsar till Flogenvägen i väster och Haggårdsvägen i söder. I öster ligger ett obebyggt skogsparti och fastigheten norr om aktuell tomt är bebyggd med ett mindre fritidshus.



Flygfoto över planområdet

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 1 700 kvm och berör del av fastigheten Brännö 2:3. Fastigheten är i privat ägo. Flogenvägen ingår i en gemensamhetsanläggning, GA:18, som förvaltas av Brännö Vägförening. Fram till den norra tomten leder Stämmestigen från Haggårdsvägen i nord-sydlig riktning.

## Planförhållanden

### Riksintressen

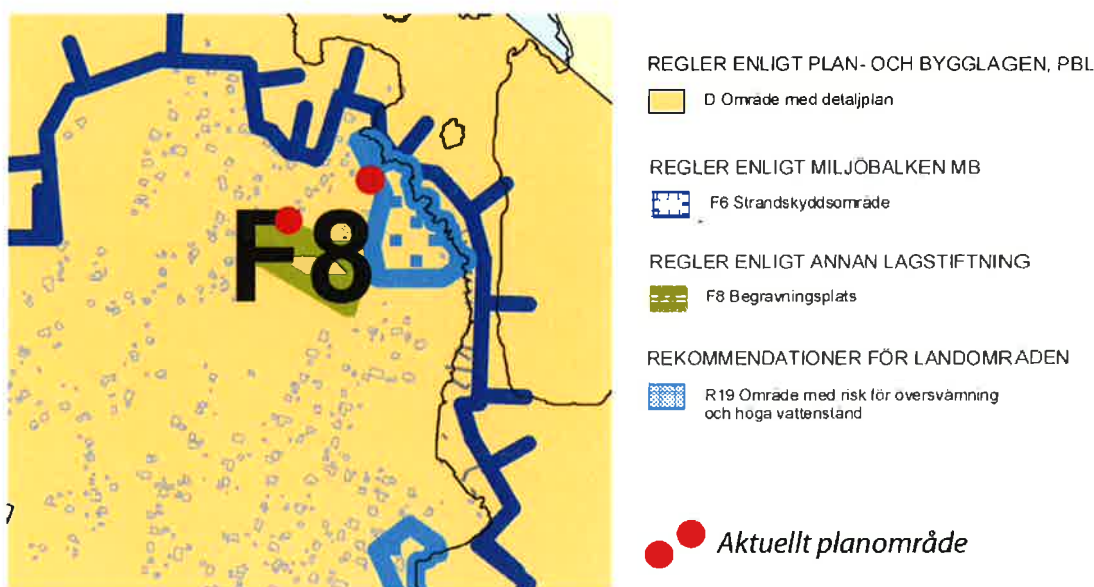
Hela södra skärgården är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap MB. Bebyggelsen är varierad och speglar skärgårdssocknens historia och de olika öarnas utveckling. Typiskt för Brännö är ett äldre jordbrukslandskap med bitvis välbevarad bebyggelse med bykaraktär.

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.

### 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.

Den norra tomten inom planområdet utpekats i översiktsplanen som område med risk för översvämning och höga vattenstånd. Planområdet berörs inte av strandskyddsbestämmelserna. Den södra tomten ligger intill område för begravningsplats.



### 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.

Berget mellan de två aktuella tomterna är utpekats i FÖP:en som ett viktigt landskapselement som i huvudsak bör undantas bebyggelse. Hänsyn måste tas till landskapsbilden och fortsatt tillgänglighet till stranden.

### 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.

### Byggnadsplan för del av Brännö

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 varken tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ön eller moderna krav på ändamålsenligt helårsboende. I byggnadsplanen anges aktuellt planområde som *Allmän plats: park, plantering, lekplats och gata*.

Byggnadsplanen för området medger en utbyggnad av 120 kvm huvudbyggnad och 30 kvm komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek anges till 700 kvm. Byggnadsplanen medger att huvudbyggnad uppförs i en våning med en byggnadshöjd om 4,0 meter.

### 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.

God tillgänglighet till stränderna och havet har alltid varit av stor betydelse och bedöms vara viktigt att bibehålla vid nyetablering av bostäder.

Mellan planområdets två tomter ligger ett berg, vars högsta punkt ligger på ca +25 meter. Kring detta är bebyggelsen lokaliserad. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska berget bevaras och ny bebyggelse ska placeras i dess nederkant så att den inte blir dominerande.

Direkt norr om den norra tomten finns en havsvik med sjöbod, brygga och badplats.

### 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.

En naturstig går idag i den östra gränsen om den i norr belägna tomten. Även fortsättningsvis ska det vara möjligt för allmänheten att ta sig förbi föreslagen tomt, mellan Stämmestigen och viken direkt norr om föreslagen tomt. Läget för stigen kan komma att justeras i samband med att tomten bebyggs, men funktionen som naturstig bevaras.

## Geotekniska förhållanden

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

### Stabilitet

Berget går till största delen i dagen och jorddjupen är ringa. Jorddjup på upp till 1 meter har uppmätts, jorden består av mulljord på siltig sand. Bergarten i området utgörs av gnejsig metagråvacka. Totalstabiliteten inom planområdet bedöms därför som tillfredsställande. Vid den södra bergväggen inom den norra tomten förekommer en del lösa block som dock bedömts ligga stabilt i nuläget. Vid sprängnings- eller schaktningsarbeten inom område markerat på plankartan kan vissa block behöva tas bort eller eventuellt förankras.

### Grundläggning

Sprängning blir troligen nödvändigt för grundläggning av bottenplatta. Hänsyn måste tas till dränering då troligen stor tillrinning av ytligt vatten tidvis sker från omgivande berg.

### 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.

## Kulturhistoria och fornlämningar

Söder om planområdet finns en fornlämning, inom området för kyrkogården. Den aktuella fornlämningen, St 81, är en så kallad övrig kulturhistorisk lämning. Ansökan om ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen krävs inte.

## 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. Viktiga karaktärsdrag för bostadshusen är antingen ljusa, oljefärgsmålade fasader med hyvlad panel eller ohyvlad panel målad med faluröd slamfärg. Taken är sadeltak belagda med lertegel. Takvinkeln har stor betydelse, liksom byggnadshöjden som vanligen inte överstiger ett och ett halvt plan.

I planområdets närområde är fritidshusen dominerande. Mellan de två aktuella tomterna finns ett flertal fritidshus, vilka är ca 50-120 kvm stora. Inom fastigheten Brännö 2:90, belägen direkt norr om den södra delen av planområdet, finns idag ett ca 35 kvm stort hus. Flertalet av komplementbyggnaderna är strax under 15 kvm.



Grannfastigheterna i planområdets norra del



Grannfastigheterna i planområdets södra del

## Trafik

På Brännö förekommer ingen privatbilism. De flesta boende och besökare tar sig runt till fots eller med flakmopeder och cyklar. 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.

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.

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 600 meter och till Husvik ca 1,8 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 handikappplatser och bilpoolsplatser.

### **Service och fritid**

På Brännö finns en skola för årskurserna 1-3 samt förskola. Årskurserna 4-9 går i skola på Styrö. 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 Styrö 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 Styrö finns den samhällsservice som är gemensam för öarna, bland annat stadsdelsförvaltning, vårdcentral, ålderdomshem och högstadieskola.

### **Översvämningar**

För den norra tomten, där man i översiktsplanen bedömt att det finns risk för översvämningar, ska hänsyn tas till detta. Lägsta golvnivå för färdigt golv ska byggas minst +12,5 meter över kommunens nollplan.

## 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

Detaljplanen innebär att byggnation av två bostadshus möjliggörs på mark som idag består av naturmark. Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng för att undvika stora ingrepp i berget.

Den södra tomten angörs från Flogenvägen alternativt Haggårdsvägen och den norra tomten nås via Stämmestigen som ansluter till Haggårdsvägen söder om området.

Största tillåtna byggnadsarea är 130 kvm för huvudbyggnad. Detta bedöms vara den största lämpliga byggnadsarean med hänsyn till de begränsade tomtytorna där det även ska finnas utrymme för komplementbyggnader. Förhållandena på respektive tomt vad gäller bredd och terräng är också begränsande beträffande byggnadsarean. Byggnaden kan uppföras i ett och ett halvt plan alternativt som suterränghus. Maximal byggnadshöjd är 4,5 meter och taklutningen ska vara mellan 27 och 37 grader. För den norra tomten begränsas maximala nockhöjd för huvudbyggnad till +23,5 meter över kommunens nollplan, så att nocken på färdig byggnad ska ligga lägre än högsta punkt på det intilliggande berget. Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm med en maximal byggnadshöjd om 3 meter.



## 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.

Antalet parkeringsplatser är redan idag otillfredsställande för de åretruntboende. En möjlighet för att förbättra parkeringssituationen på Saltholmen är att utveckla bilpooler som ett alternativ till egen bil.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheterna kring Flogenvägen kan anslutas till allmän dricks- och tryckspillvatten. Den södra tomten ansluts direkt i Flogenvägen. Den norra tomten ges förbindelsepunkt i Haggårdsvägen, och därifrån byggs privat servisledning fram till fastigheten. Det finns även möjlighet för den norra fastigheten att få förbindelsepunkt för dricksvatten och spillvatten vid fastighetens norra tomtgräns mot Flogenvägen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 68m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

### 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 Flogenvägen, 2011-01-14*.

Generellt gäller att man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvatten. 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.

Det norra delområdet undantas från det generella kravet på fördröjning. Den naturliga svacka som finns i tomtens norra del, bör bevaras och utgöra en naturlig anläggning för rening och viss fördröjning av dagvattnet. Beroende på placering av byggnad kan eventuellt ytavskärande åtgärder behövas för att styra undan vattnet från byggnaden, vilket får studeras vidare om det visar sig bli aktuellt.

För den södra delen av planområdet föreslås dagvattnet, efter utjämning, avledas till befintligt dike utmed Haggårdsvägen intill kyrkogården. Antaget att tomten bebyggs maximalt enligt vad planen medger så erfordras ett utjämningsmagasin med en effektiv magasinsvolym om totalt 1,35 m<sup>3</sup> för att utjämna dagvattnet. På så sätt kommer det framtida utgående flödet från tomten inte att överstiga det befintliga. Magasinet ska utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

### 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 bostäder ansluts till befintliga ledningar i Flogenvägen respektive infartsvägen mot Haggårdsvägen.

En teleledning tillhörande Skanova sträcker sig längs Haggårdsvägen i den södra delen av den södra tomten. Ledningen ligger i ett 50 mm plaströr och löper på en sträcka om ca 7 meter inom fastigheten. Ett u-område säkrar tillgängligheten till denna ledning.

### 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.

### 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

Med hänsyn till landskapsbilden ska berget mellan de två aktuella tomterna bevaras fria från bebyggelse. Ny bebyggelse placeras vid bergets nederkant.

### 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. Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresseområdets kulturvården.

### Naturmiljö

Planområdet medför inget intrång på strandskyddat område.

Föreslagen bebyggelse anses ge goda möjligheter för allmänheten att även fortsättningsvis lätt ta sig ner mot havet intill den norra tomten. Planen kan inte heller anses begränsa eller hindra tillgängligheten till strandskyddat område.

Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen. Befintliga marknivåer skall bibehållas så långt det är möjligt. Dock får markarbeten som erfordras för grundläggning av byggnader, för ledningsdragningar samt för anläggande av in- och utfart göras.

### Buller

Planområdet berörs, enligt bullerberäkningar utförda av WSP till Försvarmaktens tillståndsprovning, endast ringa av buller från skjutövningar. 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.

### Påverkan på vatten

Dagvattnet fördröjs innan avledning till havet.

### Nollalternativ


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

### Genomförandetid

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



Birgitta Löf  
Planchef



Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare

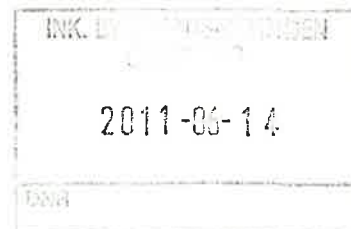


Sofia Larsson  
Arkitekt, Norconsult AB



## Göteborgs Stad

### Fastighetskontoret



#### Planhandling

Antagande  
2011-03-08  
Rev: 2011-08-23 *IC*  
FN Diarienummer: 2427/10  
Plannummer: (FIIa 5100)

#### Exploateringsavdelningen

Henrik Andersson  
Telefon: 031-368 12 37  
E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

### Detaljplan för bostäder vid Flogenvägen inom stadsdelen Styrso i Göteborg

## Genomförandebeskrivning

Antagen av KF/BN den 6/9 2011  
§ 483 1A  
Lagd kraft den 20/5 2013. 1AT

### 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	1-2 kv. 2011
Antagande	3 kv. 2011
Laga kraft	3 kv. 2011 (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 den privatägda fastigheten Brännö 2:3.

## **Huvudmannaskap, allmän plats**

Ingen allmän platsmark ingår inom planområdet.

Intilliggande allmän platsmark föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. För den södra tomten är Brännö Vägförening ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark, väg. För den norra tomten är det fastighetsägarna inom planområdet som är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark, väg. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

## **Anläggningar inom kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

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

Erforderliga fastighetsbildningar inkl anslutning till gemensamhetsanläggningar, skall vara genomförda innan bygglov beviljas för planerad nybebyggelse.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Fastigheter som bildas inom planområdet skall anslutas till Brännö GA:18 som förvaltas av Brännö Vägförening med ändamål kör- och gångvägar samt allmän plats. Anslutning sker vid förrättning.

Anslutning ska ske för den fastighet som bildas i norr till gemensamhetsanläggning för utfartsväg, Brännö GA:51. Vägen har inte blivit utbyggd enligt anläggningsbeslut och anläggningsbeslutet har därmed förfallit. Ny ansökan har inkommit om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg.

Möjlighet finns till två alternativ för rättighet för vatten- och avloppsledningar fram till kommunalt va-nät. Finns det kapacitet att ansluta ytterligare en fastighet på befintliga ledningar som omfattas av Brännö GA:52 så kan den nybildade fastigheten i norr ingå i Brännö GA:52. Anslutning sker vid förrättning. Är kapaciteten inte godtagbar så kan servitut bildas för vatten- och avloppsledningar.

### **Servitut**

Servitut skall bildas för vatten- och avloppsledningar till förmån för den nybildade fastigheten i norr och belasta fastigheten Brännö 4:20 om kapaciteten inte är godtagbar på befintliga ledningar för vatten och avlopp som ingår i Brännö GA:52.

Ett annat alternativ är att ansluta nordväst om den norra fastigheten vid Flogenvägen. Då skall servitut bildas för vatten- och avloppsledningar till förmån för den nybildade fastigheten i norr och belasta fastigheten Brännö 2:3.

Servitut finns gällande rätt till gångstig fram till Brännö S:82. Beslutat servitutsområde är placerat utanför planområdet längs med planområdets östra del. Om gångvägen är placerad inom planområdet och behöver flyttas till följd av planens genomförande så ändras servitutets omfattning i samband med avstyckning. Flyttkostnad för gångstigen ska bekostas av servitutsinnehavarna för det fall att gångstigen är inom kvartersmark.

Avtalsservitut bör tecknas innan antagandet av detaljplanen mellan fastighetsägaren, Brännö GA:18 och fastighetsägaren till Brännö S:4 samt Brännö S:52. Servitutet skall reglera rättighet för, kostnader och utförande av dagvattenavledning från den södra tomten till diket på södra sidan av Haggårdsvägen samt eventuell omvandling till officialservitut vid framtida lantmäteriförrättning.

### **Ledningsrätt**

Befintliga allmänna ledningar för tele kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar belägna inom området märkt med "u" i planen.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Ledningsinnehavaren ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för tele.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Tillfart till planområdet anordnas från Flogenvägen för den södra tomten och den norra tomten anordnas söderut mot Haggårdsvägen.

### **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 kollektivtrafikförbindelserna in till centrala Göteborg anses som goda.

### **Vatten- och avlopp**

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Den sydvästra fastigheten kan anslutas till allmän dricks- och spillvattenledning i Flogenvägen. Den norra fastigheten ges förbindelsepunkt i Haggårdsvägen. Om den norra fastigheten inte ingår i gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp får

fastigheten egna serviser för dricks- och spillvatten ifrån Haggårdsvägen. Fastighetsägaren anlägger och bekostar långserviser fram till fastighetsgräns.

Om fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp anläggs endast dricksvattensservis som långservis fram till fastighetsgräns. Detta bekostas och utförs av fastighetsägaren.

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

## Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult AB daterad 2011-01-14 för att redovisa hur dagvattnet skall hanteras. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. 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.

Den norra tomten undantas från det generella kravet på fördröjning. Den naturliga svacka som finns i tomtens norra del bör bevaras och utgöra en naturlig anläggning för rening och viss fördröjning av dagvattnet. Beroende på placering av byggnad kan eventuellt ytavskärande åtgärder behövas vilket får studeras vidare om det blir aktuellt.

För den södra tomten föreslås dagvattnet efter utjämning avledas till befintligt dike utmed Haggårdsvägen intill kyrkogården. Ett utjämningsmagasin skall utformas så att framtida utgående flöde av dagvatten från de anslutna hårdgjorda ytorna inte överstiger det befintliga flödet. Magasinet ska utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

## El- och teleledning

Anslutning till el- och teleledning kan ske i Flogenvägen respektive Haggårdsvägen. Befintlig tele-ledning är placerad inom området märkt med "u" i planen.

## Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Nya byggnader ska uppföras med radonskyddat utförande såvida inte särskild utredning påvisar annat.

## Luft och buller

För buller se i planbeskrivningen under rubriken Buller.

Miljö kvalitetsnormerna för luft är uppfyllda.

## Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Tellstedt i Göteborg AB 2010-04-15. Berget går till största delen i dagen och jorddjupen är ringa. Totalstabiliteten inom planområdet bedöms därför som tillfredsställande. Sprängning blir troligen nödvändigt för grundläggning av bottenplatta. Vid sprängnings- eller schaktningsarbeten skall särskild utredning tas fram som påvisar hur lösa block skall hanteras. Det är fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder i samband med byggnation.

Markarbeten ska ske med varsamhet.

## Arkeologi

Söder om planområdet finns en fornlämning. Den aktuella fornlämningen, St 81, är en så kallad övrig kulturhistorisk lämning. Ansökan om ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen krävs inte.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2011 års prisnivå exklusive moms.

#### Fastighetsnämnden

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för Fastighetsnämnden.

#### Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en anläggningskostnad på cirka 0,1 Mkr för anslutning till det kommunala va-nätet vid Haggårdsvägen. Sker anslutning vid Flogenvägen för den norra fastigheten blir det en anläggningskostnad på cirka 0,25 Mkr.

#### Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst på cirka 0,2 Mkr för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet.

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark och får utgifter för fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning till gemensamhetsanläggningar, anslutningsavgift för el, tele och VA, utbyggnad av serviser, bygglov, geoteknisk undersökning, bergteknisk utredning, särskild utredning för sprängning- och schaktarbeten, eventuell flytt av ledning samt erforderliga åtgärder m.m.

### 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 lokalväg.

  
Charlotta Cedergren  
Tf. avdelningschef

  
Henrik Andersson  
Handläggare