

Detaljplan för bostäder och teknisk anläggning vid Styrso Tångenväg inom stadsdelen Styrso

Standardförfarande



Vy från Styrso Tångenväg, Vilborg Arkitekter

**Samrådshandling
augusti 2019**

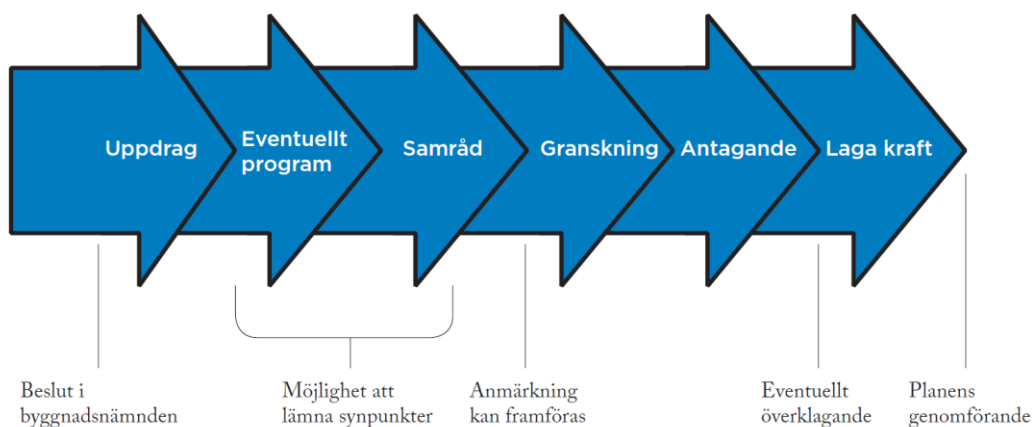


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2017-11-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

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:

Irén Forsberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 59

Anna Eckerstig, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 97

Karl Fyhr, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 52

Samråd tid: 29 augusti – 19 september 2019



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2019-08-29

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0395/13

Handläggare SBK

Irén Forsberg

Tel: 031-368 16 59

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4023/18

Handläggare FK

Anna Eckerstig

Tel: 031-368 11 97

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och teknisk anläggning vid Styrsö Tångenväg inom stadsdelen Styrsö i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationsritning och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Dagvatten-PM (Kretslopp och vatten, 2018-11-28)
- Buller-PM påverkan från Göteborgs skärgårdsskjutfält (SBK, 2019-02-20)
- Mobilitet och parkeringsutredning (SBK, 2019-04-29)
- Geotekniskt utlåtande (SBK, 2019-05-20)

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH TEKNISK ANLÄGGNING VID STYRSÖ TÅNGENVÄG INOM STADSDELEN STYRSÖ	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>7</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>7</i>
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen.....</i>	<i>8</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	<i>9</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>10</i>
<i>Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken</i>	<i>10</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Geotekniska förhållanden.....</i>	<i>11</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Teknik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>15</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>16</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>17</i>
<i>Friytor</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>17</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>20</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>20</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>20</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>21</i>
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	<i>21</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>21</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>21</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	21
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>22</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>24</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Gällande detaljplan anger allmänt ändamål dvs statlig eller kommunal verksamhet. Syftet med planen är att möjliggöra byggrätt för ett flerbostadshus i 1/1,5-plan och utrymme för teknisk anläggning för telekommunikation.

Planområdet är beläget centralt på Styrso vid Styrso Tångenväg och gränsar mot söder till Styrso kyrka. Området omfattar fastigheten Styrso 2:523, totalt 632 kvadrater.



Översiktskarta med aktuellt område markerat



Befintlig byggnad, vy från Styrso Tångenväg

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Den fördjupade översiktsplanen för Styrso anger huvudsakligen bostäder samt bostadsanknuten service. Gällande detaljplan (byggnadsplan) akt XIV-2226, fastställd 1951-12-22, anger allmänt ändamål.

Området omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövård (Styrso O7). Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas också generellt av särskildaushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap.

Marken inom området är flackt med gräsbevuxen yta och kraftigt högbevuxet buskage längs västra och östra gränsen. Nordöstra delen av området är hårdgjord. Det finns inga förutsättningar för stabilitetsrelaterade problem.

Söder om planområdet ligger Styrso kyrka med kyrkogård.

Ingen biltrafik är tillåten på Styrso med undantag för färdtjänst, taxi och arbetsfordon. Resor sker till fots, med cykel, moped eller golfbil. På ön finns tre hamnar med färjeförbindelse till andra öar i Södra Skärgården och till Saltholmen. Då biltrafik inte är tillåten på ön har de boende sina fordon parkerade på Saltholmen. Ytorna på Saltholmen är dock begränsade.

Kommunalt vatten- och avloppsledningsnät finns utbyggt i området. Dagvattennät är inte utbyggt i området, men ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten. Utbyggnad av allmänt dagvattennät bedöms till 25 meter.

Buller från försvarsmaktens skjutfält måste beaktas så att verksamheten inte försvåras. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skottbuller från skjutfältet inte utgör något hinder för byggnation i det aktuella planområdet.

Planens innebörd och genomförande



Fasad mot sydost, Vilborg Arkitekter

Detaljplanen medger byggrätt för ett flerbostadshus och teknisk anläggning. Bostäderna och teknikanläggningen nås via Styrso Tångenväg.

Parkering för cyklar, mopeder och eldriven golfbil sker på egen fastighet. Inga mobilitetsåtgärder genomförs. Enligt Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad ligger utredningsområdet inom zon E, *Skärgård utan fysisk förbindelse till fastland*. Inom skärgården tillämpas parkeringstalet noll. För de bebyggda delarna av södra skärgården som idag har parkering vid Saltholmen, gäller detta tills det finns en varaktig lösning för ytterligare parkeringsplatser för bil.

Fastigheten är ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar i Styrso Tångenväg. Beroende på hur mycket dricksvatten som behövs kan en större servis till fastigheten vara nödvändig.

Fastighetens östra del inom planområdet reserveras för befintliga allmännyttiga underjordiska teleledningar.

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum då planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Övervägande har gjorts mellan att bibehålla nuvarande teknisk enplansbyggnad för allmänt ändamål och intresset att möjliggöra byggrätt för ett flerbostadshus i 1,5 plan med mindre lägenheter och teknisk anläggning. Eftersom det finns mycket få lägenheter i skärgården bedöms intresset av ombyggnad till ett flerbostadshus med små lägenheter i en befintlig bostadsmiljö väga tyngre.

Behovet av nuvarande tekniska byggnads omfattning har minskat efter förändrad teknik för telekommunikation.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påtagligt påverkas eftersom planområdet inte ligger i något av de områden som pekas ut som särskilt värdefull enligt bevarandeprogram eller riksintresse för kulturmiljö.

Tillåten nockhöjd har anpassats till kringliggande bebyggelse i 1,5-plan, så att påverkan på omgivningen och riksintresset för kulturmiljö minimeras. Bestämmelser som reglerar tak- och fasadmaterial har lagts till för att anpassa bebyggelsen till omgivningen med hänsyn till kulturmiljön.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer).

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för Styrso. Planförslaget som ligger inom riksintresse ”Högexploaterad kust” är förenligt med riksintresset.

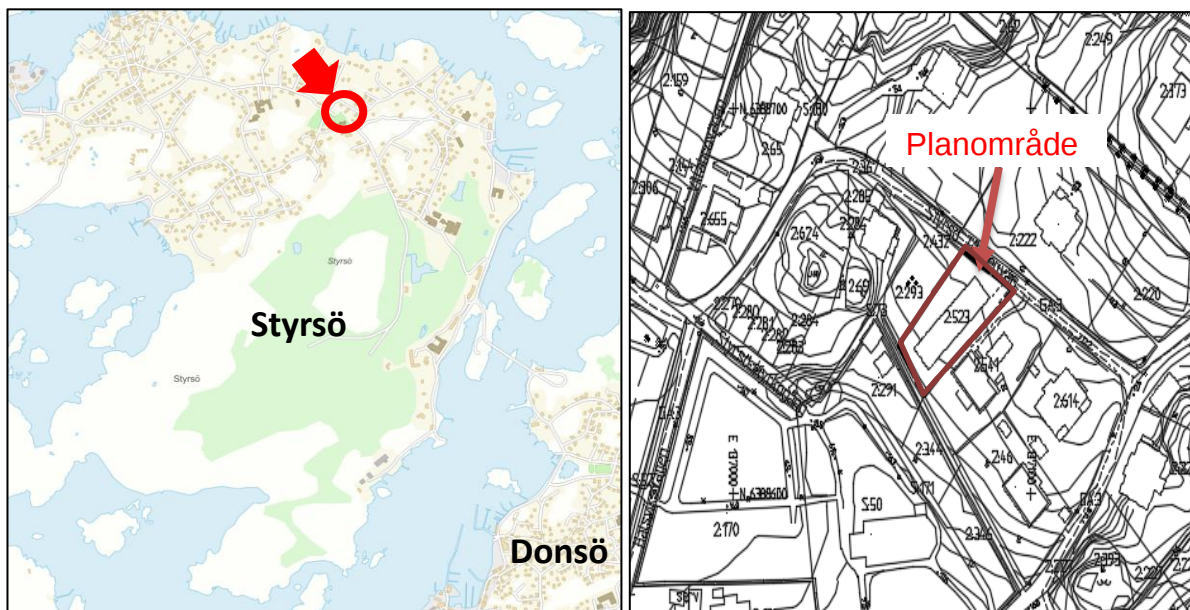
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätt för ett flerbostadshus i 1/1,5-plan med mindre lägenheter och utrymme för teknisk anläggning för telekommunikation.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget centralt på Styrso, norr om Styrso kyrka i Södra skärgården, cirka 16 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och cirka 14 kilometer sydväst om Frölunda Torg.



Översiktskarta samt grundkarta för området med plangränsen markerad

Planområdet motsvarar fastigheten Styrso 2:523 och omfattar 632 kvadratmeter.

Fastigheten ägs av privat fastighetsägare.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Södra skärgården bedöms enligt översiktsplanen som skyddsvärd genom sin relativa orördhet. En fördjupad översiktsplan för Styrso, antagen av kommunfullmäktige 2003-12-11, anger huvudsakligen bostäder samt bostadsanknuten service.

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) XIV-2226, som vann laga kraft år 1951. Planens genomförandetid har gått ut. Området är planlagt som allmänt ändamål i planen.

Riksintressen

Styrsö ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård (Styrsö O 7) med motiveringen kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenåldern till nutid. Riksintresset omfattar hela Göteborgs Södra skärgård. Planområdet ligger inte inom något av de områden som pekas ut som mest värdefull enligt kommunens bevarandeprogram.

Områden av riksintresse för totalförsvaret omfattar Käsö, Galterö och omgivande vattenområde med småöar. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra användningen av området. Detta innebär bl.a. att ljudutbredning från verksamheten måste beaktas vilket i det här fallet berör Styrsö.

Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken

Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap. Bestämmelserna i 4 kap 1 § anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse. Ingrepp i miljön får endast göras på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna ska emellertid inte hindra utvecklingen av tätorter och det lokala näringslivet.

Söder om Brofjorden i Lysekil får enligt 4 kap 4 § ny enskild fritidsbebyggelse inte tillkomma annat än som komplettering till befintlig.

Mark, vegetation och fauna

Marken inom området har en svag lutning från söder till norr mot Styrsö Tångenväg (ca +14 – +12,5 meter). Området är till stor del gräsbevuxet med undantag av nordöstra delen som är hårdgjord för parkering och entré. Längs områdets västra och östra gräns finns högvuxet buskage.

Det finns inga indikationer på särskilda naturvärden som hindrar planläggning.



Flygfoto, vy från norr

Geotekniska förhållanden

Markområdet inom den aktuella fastigheten Styrö 2:523 består enligt SGU:s jordarts-karta av svallsediment/sand. Tidigare geoteknisk utredning från angränsande fastighet i sydöst visar på ett tunt sandlager med delvis gyttjiga lerskikt, ovan 6–9 meter löst lagrad lera med skikt av sand och skalgrus som överst är gyttjig, som i sin tur vilar på berg eller fast botten. Variation i lerans mäktighet och fasthet inom området innebär risk för ojämna sättningar. Därför ska eventuell nybyggnation inom planområdet föregås av en geoteknisk undersökning för att utreda grundläggningsförhållandena inom aktuell fastighet. Detta utförs i bygglovsskedet.

Området klassas som normalriskområde med avseende på markradon enligt SGU:s radonriskkarta.

Marken inom området bedöms som lämplig för planerad exploatering. Området har endast små nivåskillnader och inga stabilitetsproblem bedöms föreligga, varken för jord- eller bergslänter inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan påverka dess lämplighet.

Fornlämningar och kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Styrö är en del av den kulturhistoriska miljön som omfattar hela skärgården med fornlämningar från förhistorisk och historisk tid, kulturlandskap och olika typer av skärgårdsbebyggelse.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Långlivade traditioner och särpräglade lokalteter

Styrö har sedan lång tid varit huvudön i Södra Skärgården. Inom norra delen finns fyra bebyggelsegrupper som har olika karaktär: Jordbruksbyn med kyrkan mitt på ön, strandområdet vid Halsvik, fiskeläget i Tången och före detta badortsområdet kring Bratten. I söder ligger resterna av Styrös äldsta kyrkoplats. Denna del har också ett flertal lämningar från förhistorisk tid och 1500-talets sillfiskeperiod. På 1500-talet var Styrös invånare fiskarbönder. Ön var delad mellan tre gårdar: Sörgården, Norgården samt Västergården eller Tången. Bebyggelsen låg i huvudsak inom nuvarande Kyrkbyn där en kyrka av trä uppfördes 1632. Den ersattes med en ny av sten 1751 och 1796 gjordes en tillbyggnad i öster. Under 1700-talets sillfiskeperiod fick fisket större betydelse men i början av 1800-talet låg fortfarande större delen av bebyggelsen inom byn vid jordbruksmarken. Bratten hade en större anläggning för sillsalteri och ett värdshus, Öbergska värdshuset.

Inspiration från fastlandet

Till Bratten kom de första sommargästerna redan 1845 och badbassäng anlades på 1850-talet. Från 1869 när en ångbåtslinje öppnats mellan Styrö och Göteborg utvecklades Bratten till en fashionabel badort. Här tillkom nu kall- och varmbadhus, restaurang m.m. och på 1880-talet började "Sällskapet Arbores" att utföra stora planteringar i området. Påkostade privata villor byggdes både vid Bratten och längs ett stråk bort mot Tången förbi kyrkan. Efter 1930-talet förändrades öns karaktär delvis. Jordbruket lades ner och delar av åkermarken bebyggdes med bostadshus bitvis i en mer ordnad struktur. Badorten vid Bratten avvecklades succesivt under denna period och den stora badrestaurangen förstördes vid en brand 1960. Vid Tången minskade fisket men verksamheten finns delvis kvar vid en ny hamn i Sandvik. Trots förändringar finns välbevarade miljöer kvar inom Kyrkbyn, Halsvik, Tången och Bratten och det finns även intressanta byggnader utanför dessa områden.

Bebyggelsestruktur och byggnadstradition

Kyrkbyn eller Styrös by ligger ungefär mitt på ön intill Styrös gärde med före detta åkermarken. Genom byn går den gamla vägen som i förlängningen leder till Halsvik och Bratten. Närmast gårdet är bebyggelsen tät och omfattar bland annat flera bostadshus på enkel bredd samt enstaka uthus. Ett särskilt karaktäristiskt parti är gårdets nordöstra del med en rad låga husgavlar. Mot norr finns några större bostadshus samt Styrös kyrka med kyrkogård och före detta prästgård. Bostadshusen har enkel eller dubbel bredd och här finns en så kallad framkammarstuga som troligen är från 1700-talet. Kyrkbyn och strandområdet i Halsvik visar tillsammans den kombination av fiske och jordbruk som var karaktäristiskt för Styrös under lång tid. Kyrkbyn med gårdet och den gamla vägen utgör en värdefull miljö där den agrara prägel och delar av 1700-talsbebyggelsen finns kvar. Kyrkan utgör fortsatt ett viktigt landmärke och orienteringspunkt i landskapet där den visuella tillgängligheten från gatunätet utgör en viktig förutsättning.

Det aktuella planområdet ligger inte i något av de områden som pekas ut som särskilt värdefull enligt bevarandeprogram eller riksintresse för kulturmiljö.

Exempel på angränsande bebyggelse:



Styrös kyrka söder om planområdet, bild Amanda Holmblad



Byggnad öster om planområdet



Byggnad nordväst om planområdet

Sociala förutsättningar

Styrsö är den södra delen av skärgårdens centralort med cirka 1400 bofasta invånare och ca 700 delårsboende.

Flertalet av byggnaderna på Styrsö är fristående småhus. Beståndet av hyresrätter och bostadsrätter är liten.

Följande underlag är hämtat ifrån Västra Göteborgs Lokala utvecklingsprogram 2017.

Färjelägena är naturliga mötesplatser för de boende på ön, då alla passerar här. Förbindelserna mellan öarna och Saltholmen tvingar resenärerna att anpassa sin vardag efter tidtabellen.

Närheten till Göteborgs arbetsmarknad gör ett åretruntboende på Styrsö attraktivt. Styrsö har till största delen arbetstillfällen inom utbildning, vårdomsorg och förvaltning.

De boende uppskattar den lugna, tysta och bilfria miljön och det känns tryggt att bo där.

Det är god samhörighet bland de boende och det finns en mentalitet att hjälpas åt.

Skärgården har stora värden för natur- och kulturmiljön samt för det rörliga friluftslivet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Det är inte tillåtet med privatbilar på Styrsö, undantaget är färdtjänst, taxi och arbetsfordon. Vägarna är smala, oftast 2,5 – 3 meters körbanebredd och trafikeras av gående, cyklister, flakmoped, golfbil och fordon med tillstånd.

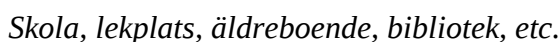
Broförbindelse finns mellan Styrsö och Donsö.

På ön finns tre hamnar med färjeförbindelse till andra öar i Södra Skärgården och till Saltholmen. Från Saltholmen kan man ta sig vidare med buss, spårvagn och bil mot centrala Göteborg. Närmaste kollektivtrafikhållplats är Styrsö Bratten ungefär 630 m (fågelvägen) från planområdet. Skärgårdsbåten mellan Styrsö och Saltholmen tar 15 - 25 minuter. Hela resan från planområdet till centrala Göteborg med kollektivtrafik tar mellan 1-1,5 timme. Tillgängligheten anses godtagbar.

På Styrsö finns två grundskolor, Styrsöskolan 6-9 och Kalvhagskolan F-5. Lokaler för Styrsö bibliotek finns i Styrsöskolan. Brattenskogen 6 är en förskola i åldrarna 1 till 5 år. Kommunal lekplats finns vid Styrsö Bratten utrustad med gungor, rutschkana, lekskepp, gungdjur och klättervägg. Här finns dessutom boulebana, beachvolleybollplan och tennisbanor.

Nära Tången och Sandvikshamnen finns Utterviksbadet.

På ön finns även vårdcentral, två livsmedelsbutiker, affärer, flera restauranger/caféer, post, systembolag, idrottsklubbar, båthamnar, småbåtsvarv med båttillbehör etc.



Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheten Styrösö 2:523 har anslutning till Styrösö Tångenväg. Beroende på hur mycket dricksvatten som behövs kan en större servisledning inom fastigheten vara nödvändig.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är enkelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s.

Ellevio AB är leverantör av el i området.

Skanova AB har teleledningar i området.

Störningar

Buller

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

En bedömning om skottbuller från skjutfältet har gjorts av Stadsbyggnadskontoret (Buller-PM daterat februari 2019). Bedömningen utgår från Försvarsmaktens yrkande om en utökning av verksamheten vid Göteborgs skärgårdsskjutfält.

En bullerutredning enligt 4 kap 33a § MB bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Planområdet som motsvarar fastigheten Styrso 2:523 ligger utanför de utredningsområden som redovisas i bullerutredningskartorna. För Styrso 2:523 är det bara skjutning med tung kulspruta från båt utanför Känsö samt sprängning med 2 kg laddning som riskerar att överskrida riktvärdena. Det beräknade värdet för tung kulspruta riskerar att överskrida riktvärdet kvällstid helger, dvs. en gång per år. Vad gäller sprängning så överskrider bara riktvärdet i det fall antalet detonationer över 90 dB överskrider 100 per år. Då antalet detonationer över 90 dB beskrivs som några 10-tal och ett fåtal bedöms det sammanlagda antalet med god marginal ligga under 100 detonationer per år.

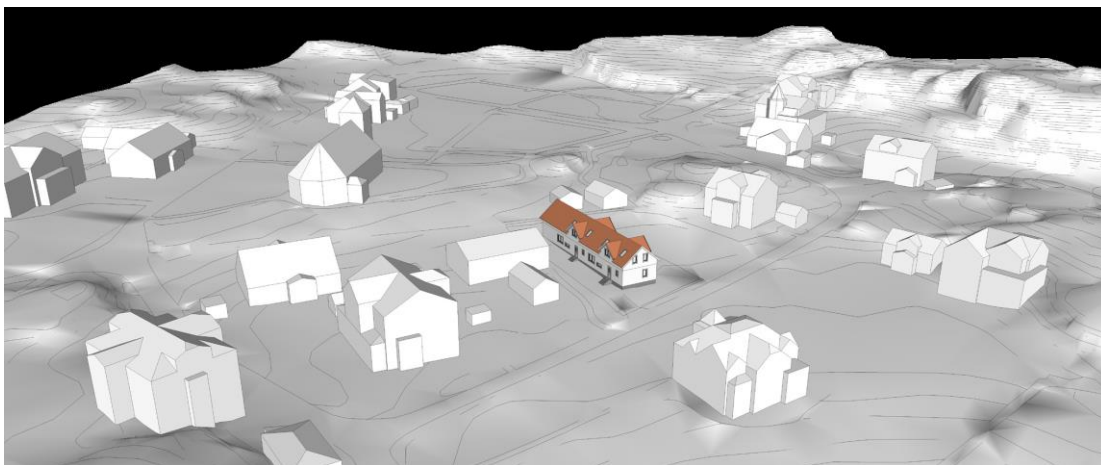
Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skottbuller inte utgör något hinder för byggnation på Styrso 2:523.

Detaljplanens innebörd och genomförande

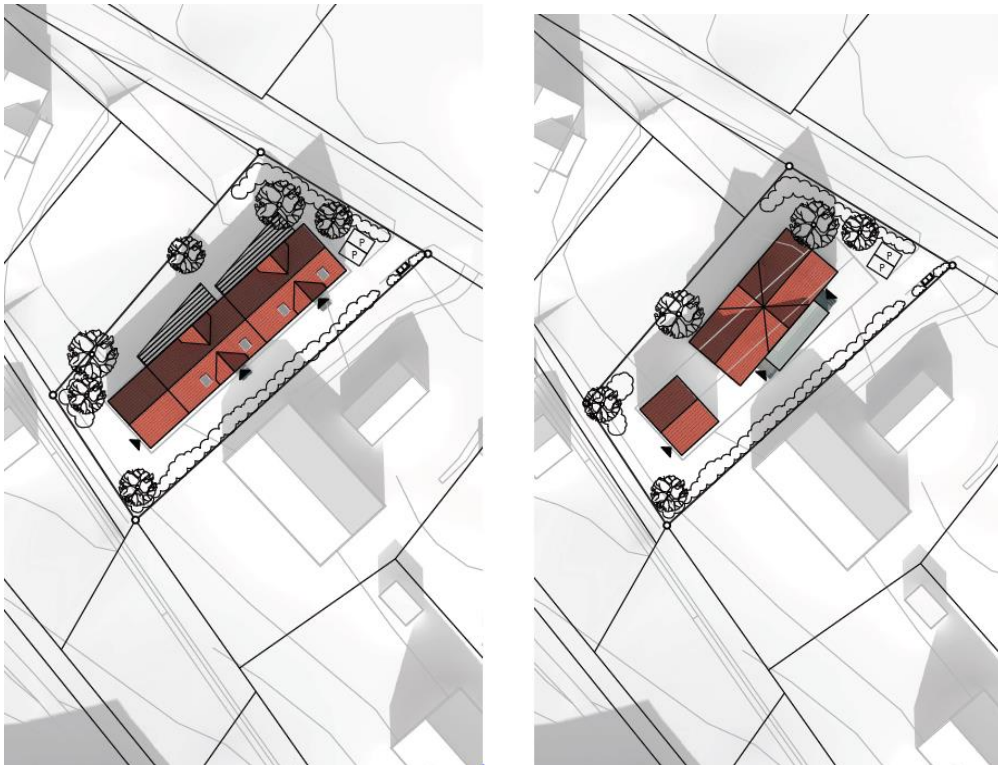
Detaljplanen medger ett flerbostadshus för mindre lägenheter samt teknisk anläggning för telekommunikation.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Volymmodell, Vilborg Arkitekter



Illustrationer visar två förslag: Ombyggnad av befintligt hus till vänster och nybyggnad till höger. Befintlig teknikdel i nuvarande byggnad bevaras, Vilborg Arkitekter

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ett flerbostadshus för två till tre mindre lägenheter och teknikstation för telekommunikation på fastigheten med minsta fastighetsstorlek på 600 kvm. Fastigheten får bebyggas med största byggnadsarea på 165 kvm för bostäder och 35 kvm för teknisk anläggning. Tillåten nockhöjd, takvinkel, takform, fasadmateriell, kulör etc. har anpassats till rådande bebyggelsestruktur.

Nybyggnad eller omgestaltning

Vi komplettering eller uppförandet av ny byggnad ska rådande bebyggelsestruktur och skala på denna plats gälla. Detta innebär att byggnadens utbredning, riktning och totalhöjd begränsas på plankartan för att passa in i bebyggelsestrukturens huvudsakliga typologi. Särskild hänsyn ska i detta avseende visas rådande lokala byggnadstraditioner. Vidare förutsätts siktlinjer från Styrso Tångenväg mot kyrkan bevaras enligt dagens förhållande. Ytterligare visuella begränsningar eller hinder bör undvikas i alla rumsliga nivåer. Gestaltning av byggnad bör hållas enkel till uttryck och total komposition, men avancerad med avseende på val av material där lokala traditioner med bruk av sten samt trä ska lämnas företräde. Kulören bör hållas ljus i syfte att anpassas till kringliggande äldre byggnaders kulörskala. Rådande principer för området är bostadshus i en till två våningar, sadeltak med utstickande fall, med stabil grund och en fasad med en regelbunden fönstersättning och symmetriskt placerade entréer. Uttryck formas med hjälp av fasadernas träpaneler av varierande typ och orientering. Marken ska ordnas på ett sätt som överensstämmer med omgivningens karaktär. Hårdgjord tät markbeläggning, skärmar och andra visuella hinder ska undvikas.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Förhållanden bedöms bli samma som idag, det vill säga bra tillgång till gång- och cykelvägar både utmed detaljplaneområdet och i dess närområde.

Parkering/cykelparkering

Parkering för cykel, flakmoped och eldriven golfbil sker på egen fastighet.

Enligt riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad ska inom skärgården tillämpas parkeringstalet 0. För de bebyggda delarna av Södra Skärgården som idag har parkering vid Saltholmen, gäller detta tills det finns en varaktig lösning för ytterligare parkeringsplatser för bil. Tillgänglighetsanpassad parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns att tillgå i anslutning till Saltholmens färjeterminal.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till kollektivtrafik och service kommer inte att förändras i området. På Styrso finns en anropsstyrd kollektivtrafik som kallas Flexlinjen Styrso-Donsö. Det är en liten buss. Färdtjänst kan beställas vardagar samt helger.

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att anpassa entréförhållandena till markplanet.

Friytor

Det finns gott om plats för lek på marken mellan tomter och hus i området. Förutsättningarna för rekreation bedöms vara goda på Styrso. Någon naturmark tas inte i anspråk.

Naturmiljö

Södra Skärgården är i sin helhet riksintresse för friluftslivet. Själva planområdet är i sin helhet undantaget bestämmelserna och den föreslagna byggrätten för bostäder bedöms vara förenlig med riksintresset.

Sociala aspekter och åtgärder

Närmiljön blir mer levande för människor när nya bostäder anläggs.

Detaljplanen innebär ett tillskott av mindre bostäder som gör det möjligt för unga och seniorer att bo kvar i skärgården.

På Styrso finns goda förutsättningar för lek, samspel och vardagsliv särskilt för barn, då ön är fri från biltrafik. Här är man på gott och ont relativt isolerad från staden på fastlandet.

Området kommer efter planens genomförande att få tillskott av ett flerbostadshus som stadsdelen prioriterar för att utveckla Södra skärgården.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Allmänt dagvattennät finns inte utbyggt i området, planen ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten. För planen bedöms behovet av allmänt dagvattennät till 25 meter.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska

oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Skyfallshantering

Planen påverkas inte av skyfallsproblematiken.

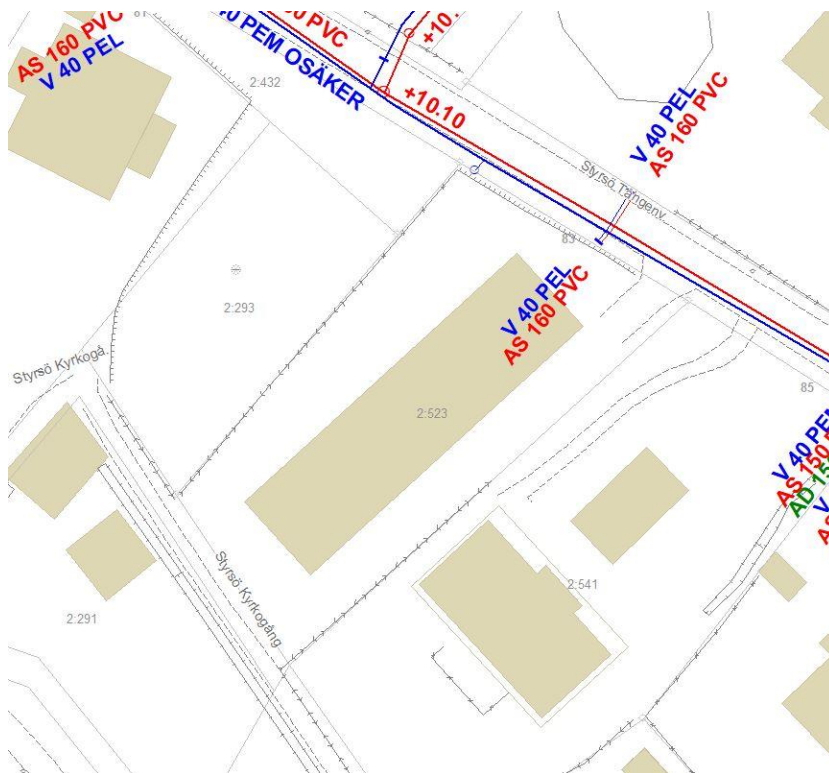


Skyfallskarta

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Anslutningspunkterna för vatten och avlopp är belägna i Styrso Tångenväg.

Fastigheten inom området är ansluten till vatten och avlopp.



Ledningsnätskarta

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

Värme

Uppvärmningsmetod har ännu inte valts. Detaljplanen styr inte valet av lösning för uppvärmning.

El och tele

Befintliga ledningar för el och telekommunikation finns inom östra delen av planområdet. Området för ledningarna har markerats med beteckningen **u** på plankartan, vilket innebär att de inte behöver flyttas då de har planstöd.

Beställning av utsättning respektive eventuell undanflyttning av elledningar ska ske till Ellevio AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevio AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Sopkärnen för hushållsavfall placeras på fastigheten. Vid tömning dras kärnen fram till Styrö Tångenväg.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom området bedöms som lämplig för planerad exploatering. Området har endast små nivåskillnader och det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem varken för jord- eller bergsslänter inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan påverka dess lämplighet.

Mot bakgrund av jordprofilens karaktär och att mäktigheterna varierar inom markområdet ska eventuell nybyggnation inom planområdet föregås av en geoteknisk undersökning för att utreda grundläggningsförhållandena inom aktuell fastighet. Detta utförs i bygglovsskedet.

Buller

En bedömning om skottbuller från Försvarmaktens närliggande skjutfält har gjorts av Stadsbyggnadskontoret (PM daterat februari 2019). Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skottbullret inte utgör ett hinder för byggnation i det aktuella planområdet som ligger utanför de utredningsområden som redovisas i bullerutredningskartorna.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

I detta fall behövs inte kompensationsåtgärder eftersom inga natur- eller rekreationsvärden går förlorade. Marken är tidigare bebyggd inom kvartersmark.

Fastighetsindelning

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av anläggningar utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören förvaltar marken inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Något behov av att lösa in allmän platsmark finns således inte.

Fastighetsbildning

Det område som på plankartan markerats med **E** kan komma att styckas av och bilda en egen fastighet, alternativt säkerställas med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Styrö 2:523 inom planområdet är ansluten till befintlig gemensamhetsanläggning Styrö ga:3 för vägar. Styrö ga:3 förvaltas av Styrö vägförening. Idag är fastighetens ändamål ”*allmänt ändamål*” men i och med den nya detaljplanen kommer fastigheten att ha ändamål ”*bostad*”. Detta kan komma att påverka fastighetens andel i Styrö ga:3. Denna reglering sker i så fall mellan fastighetsägaren och förvaltaren till Styrö ga:3.

Om fastighetsägaren ser behov av att reglera rättigheter som berör andra fastigheter ska fastighetsägaren ansöka om och bekosta eventuell fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Inom området som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till en egen fastighet. Detta regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Området markerat med **u** på plankartan skapar en möjlighet att anlägga allmännyttiga ledningar inom angivet område, för att på så sätt kunna ansluta till den tekniska anläggningen. De allmännyttiga ledningarna kan säkerställas med ledningsrätt, vilket i så fall regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

På Styrso 2:523 finns det idag befintliga ledningar för el och för telekommunikation. Ledningarnas nuvarande placering är inom området markerat med **u** på plankartan, vilket innebär att de inte kommer att behöva flyttas då de har planstöd. De befintliga ledningarna har dock ingen rättighet så för att säkerställa dessa behöver man ansöka om ledningsrätt. Detta regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Avtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Om ledningsrätt ska sökas för de allmännyttiga ledningarna samt den tekniska anläggningen ska en överenskommelse om ledningsrätt upprättas mellan ledningsägare och fastighetsägare. Alternativt kan ett avtalsservitut upprättas för att trygga rätten att anlägga ledningar och teknisk anläggning.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Dispenser och tillstånd

Planförslaget bedöms inte medföra att dispenser och tillstånd behöver sökas.

Tidplan

Samråd: Tredje kvartalet 2019

Granskning: Fjärde kvartalet 2019

Antagande: Första kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: Ett till tre år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Färdigställande: Ett år efter förväntad byggstart.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen.

Byggnadens utbredning, riktning och totalhöjd har anpassats till kringliggande bebyggelse så att påverkan på omgivningen och riksintresset för kulturmiljö minimeras.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer).

Nollalternativet

Om planen inte genomförs innebär det att byggnaden endast får användas för allmän verksamhet, det vill säga verksamhet med kommunal eller statlig huvudman. Stadsdelen kommer fortsatt ha brist på flerbostadshus, vilket innebär att det frångår stadsdelens prioriteringar för att utveckla Södra skärgården.

Sammanhållen stad

Närmiljön får en komplettering av bostäder när lägenheter byggs.

Havet är en ”barriär” mot fastlandet vilket gör att man på Styrso i stor utsträckning är beroende av färjetidtabellen.

Samspel

Skärgårdsmiljön är genuin med dess öppna ängar, gröna ytor, den bilfria och den lugna och tysta miljön.

Området ligger vid Styrso Tångenväg och gränsar till Styrso kyrka, vilket gör att människor rör sig här. Styrsoborna möts i hamnarna, på skärgårdsfärjorna, i kyrkan och genom föreningsliv och idrotten.

Det finns en god samhörighet bland de boende och en mentalitet att hjälpas åt. Det är ett bra samhälle att bo i där de också känner sig trygga.

I närmiljön saknas särskilda lekplatser, den närmaste är vid Styrso Bratten. I skärgården lever man relativt isolerat från övriga staden.

Vardagsliv

Styrso är den södra delen av skärgårdens centralort med cirka 1400 bofasta invånare och cirka 700 delårsboende.

Närmiljön kommer att fortsätta vara ett småhusområde med bostäder och natur. På Styrso finns tillgång till dagligvaruaffärer, kommunal service inom skola, vård och omsorg.

Färjelägena är naturliga mötesplatser för de boende på ön, då alla passerar här. Förbindelserna mellan öarna och Saltholmen tvingar resenärerna att anpassa sin vardag efter tidtabellen.

Närheten till Göteborgs arbetsmarknad gör ett åretruntboende på Styrso attraktivt. Styrso har till största delen arbetstillfällen inom utbildning, vårdomsorg och förvaltning.

Identitet

Platsens karaktär förändras från allmänt ändamål till bostadsändamål för smålägenheter och teknisk anläggning för telekommunikation. Kyrkan med kyrkogård och dess gravplatser är en identitet i närmiljön.

Styrsö har en stark lokal identitet.

Hälsa och säkerhet

Närmiljön kommer fortsätta vara ett småhusområde. Styrsö är bilfritt vilket innebär en säkrare miljö för barn.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Planområdet är tidigare bebyggd mark. Planens genomförande möjliggör att befintlig byggnad för teknisk anläggning även kan användas för bostadsändamål.

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2019-02-15. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms påverka miljömålet, god bebyggd miljö, positivt genom en attraktiv bebyggelsestruktur, möjlighet till god avfallshantering samt god inomhusmiljö.

Planen bedöms inte beröra miljömålen om, ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker samt levande skogar. Övriga miljömål bedöms inte påverkas vare sig positivt eller negativt.

Naturmiljö

Planområdet är tidigare bebyggd mark. Genomförandet medför inte någon betydande påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Södra skärgården och Styrso ingår i riksintresse för kulturmiljövård MB 3 kapitlet 6 §. Aktuellt planförslag bedöms inte göra åverkan på intressets kärnvärden så som redovisade i beslutet. Särskilt utpekad kulturhistorisk värdefull byggnad (Styrso kyrka) med kyrkogård söder om planområdet bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Påverkan av den visuella tillgängligheten från Styrso Tångenväg mot kyrkan som landmärke och orienteringspunkt i landskapet genom en justerad totalhöj i förhållande till befintlig byggnad, bedöms som obetydlig. Platsens allmänna kulturvärden så som framförs i denna handling ska särskilt beaktas vid genomförande av ändringar, och förutsätts med anledning av detta inte påverka platsen eller dess omedelbara omgivning negativt.

Platsen är känslig, men planförslaget begränsat/rimligt i detta fall.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms försumbar.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen får inga investeringskostnader till följd av planförslaget.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter från brukningstaxa samt kostnader för utbyggnation av dagvattennätet, ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren ska ta fram erforderliga utredningar.

Fastighetsägaren bekostar eventuell fastighetsbildning som skulle kunna uppstå till följd av exploateringen samt kostnader enligt plankostnadsavtal.

Fastighetsägaren ska stå för eventuella kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och Styrso fördjupad översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Irén Forsberg
Planhandläggare

Mari Tastare
Planchef

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Anna Eckerstig
Exploateringsingenjör