

Detaljplan för Bostäder vid Villabrovägen

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

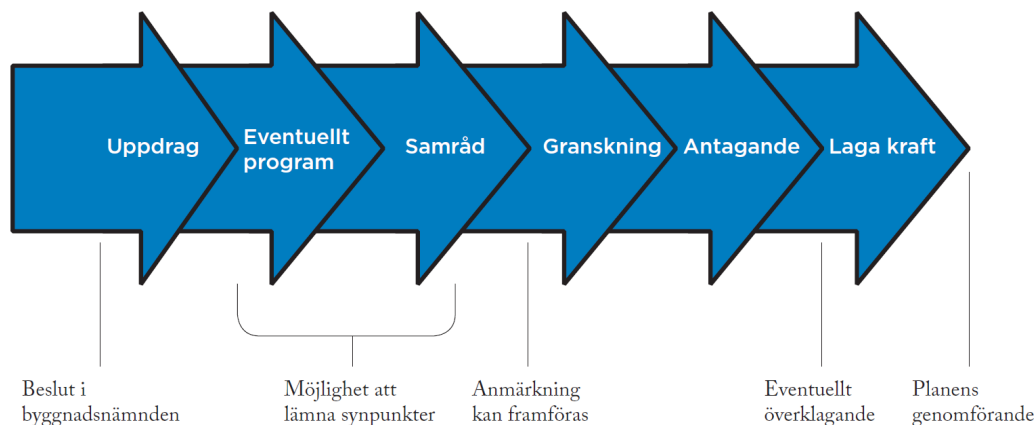


Granskningshandling februari 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Beslut om uppdrag att upprätta förslag till detaljplan, BN 2018-10-23, §558

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid:

Granskningstiden är 2022-03-09 – 2022-03-30

Information om planförslaget lämnas av:

Monica Kovacs, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 47

Sara Brycke, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 52

Karl Fyhr, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 52

Granskningshandling

Datum BN: 2022-02-08

Aktbeteckning: 2-5587

Diarienummer SBK: 0710/14

Handläggare SBK

Monica Kovacs

Tel: 031-368 19 47

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3368/19

Handläggare FK

Sara Brycke

Tel: 031-368 12 52

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Villabrovägen inom stadsdelen Styrso 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, strandskyddskarta och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, *Kretslopp och vatten*, 2020-04-21.
- Utlåtande avseende risk för bergras och/eller blocknedfall, *Bergab*, 2020-04-28, rev. 2021-11-23.
- PM Buller - Påverkan på nya bostäder på Styrso 2:546 från Göteborgs skärgårdsskjutfält, *Stadsbyggnadskontoret*, April 2019 rev 2021.
- Solstudie, *Forum arkitekter*, 2021-11-12.

Övriga bilagor framtagna av exploatör:

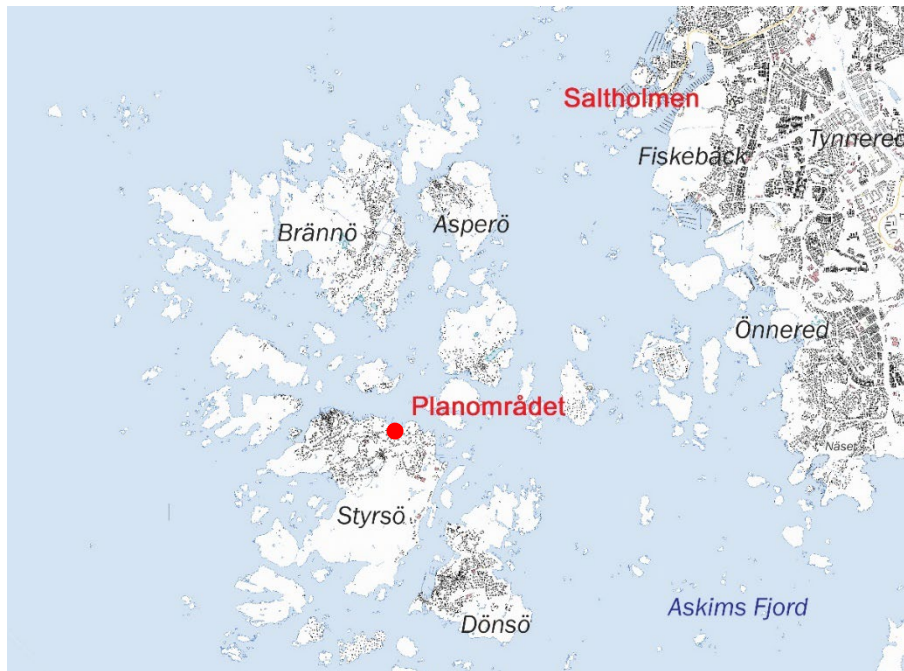
- Anmälan om samråd avseende särskilt skyddsvärt träd på fastigheten Göteborg Styrso 2:546, 2021-12-02.
- Bullerrapport, *Brekke Strand*, 2021-11-24. Utförd på uppdrag av Advokatfirman Styrs AB, Göteborg

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VILLABROVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	13
<i>Risk och störning</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	21
<i>Friytor och naturmiljö</i>	22
<i>Upphävande av strandskydd</i>	22
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Övriga åtgärder</i>	29
<i>Fastighetsindelning</i>	30
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	30
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	31
<i>Avtal</i>	32
<i>Dispenser och tillstånd</i>	33
<i>Tidplan</i>	33
<i>Genomförandetid</i>	33
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	34
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	35
<i>Miljökonsekvenser</i>	36
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	38
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	40

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Figur 1. Planområdets läge på norra Styrö centralt i Göteborgs södra Skärgård.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillkommande bostadsbebyggelse på den privata fastigheten Styrö 2:546. Gällande detaljplan anger kvartersmark för bostäder, mark belagd med byggnadsförbud, så kallad punktprickad mark. När gällande plan upphävs återinträder strandskydd. Det återinträdande strandskyddet upphävs i samband med antagande av föreliggande planförslag. Området berör flera riksintressen. Planärendet drivs med så kallat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Planens innebörd och genomförande

Planen medger maximalt tre bostadshus och tre komplementbyggnader inom planområdet. Planen medger att tre tillkommande fastigheter bildas. Planområdet angörs från Villabrovägen i väster, via en befintlig privat angöringsväg. Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp och nyttja befintlig kommunal service. Elnät finns via Ellevio. Inom planområdet skall dagvatten fördröjas och renas innan anslutning till befintligt dagvattennät. Ombildning och eller nybildning av servitut för intern angöring inom planområdet behövs. Exploatören ansvarar för genomförandet och alla kostnader kopplade till genomförandet.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan risk för skada på något riksintresse och utan skada på något annat allmänt intresse.

Planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. När gällande detaljplan ersätts återinträder strandskydd, som direkt upphävs i och med att den nya planen antas.

GRANSKNINGSHANDLING

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns skäl att upphäva det återinträdande strandskyddet inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets helhetsbedömning är att planområdets lämpar sig väl för bostadsändamål utifrån hälsosynpunkt och att platsen erbjuder höga boendevärden. Planområdet berörs av skottbullen från skärgårdsskjutfältet men nivåerna bedöms som acceptabla för tillkommande bostadsbebyggelse vars utformning kan möta de bullerrisker som eventuellt beräknas ske vid skjutverksamhet nattetid under ogynnsamma förhållanden.

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att möjligheten att uppnå de lokala miljömålen påverkas och utan att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids och utan förhindrande av att några uppsatta mål om miljö kvalitetsnormer kan uppnås.

Kontoret har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har per epost 2020-03-27, meddelat att de delar kommunens bedömning.

Ett så kallat *särskilt skyddsvärt träd*, en stor lind med hållighet i huvudstammen, kommer behöva tas ner för att nyttja byggrätten.

De närmsta grannarna får en förändrad närmiljö och mindre utsikt, ett par grannfastigheter får minskad havsutsikt.



Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget stämmer med Fördjupad översiktsplan för Styrö antagen 2003.

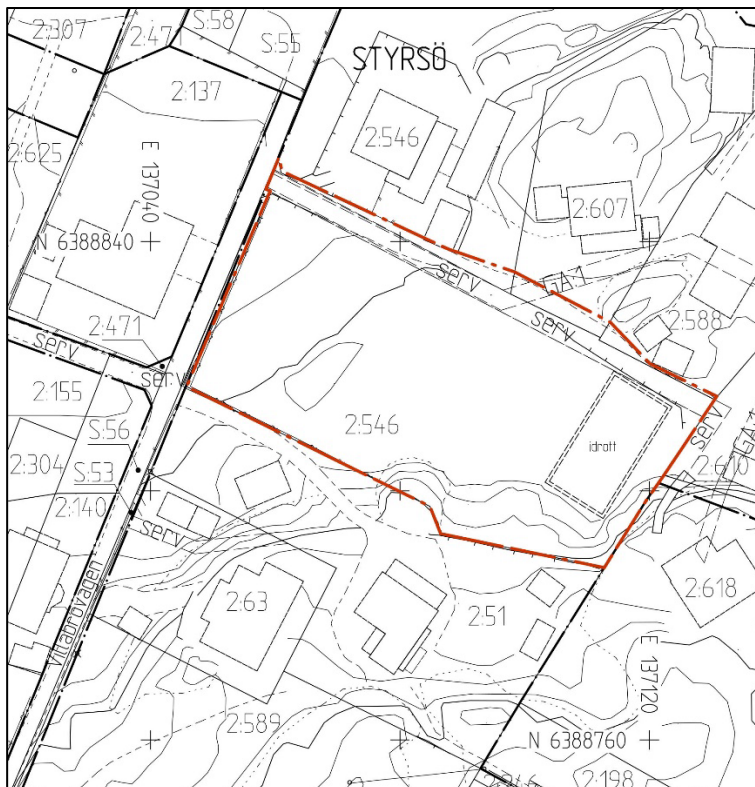
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillkommande bostadsbebyggelse på del av Styrös 2:546. Inom planområdet skall 3 bostadshus med vardera en komplementbyggnad medges. Inom planområdet planläggs även en befintlig intern angöring på privat mark. Bestämmelserna i planförslaget syftar till att reglera den tillkommande bebyggelsen i höjd och markavtryck så att de inordnar sig i närområdet så långt som möjligt, och så att intillboende ska kunna bedöma hur deras utsikt kan påverkas av planförslaget. Vidare har det införts förhållandevis detaljerade utformningsbestämmelser och i viss mån placeringsreglering i syftet att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till befintlig kulturmiljö och på lämpligt sätt inordnas i landskapsbilden, främst sett från havet och farleden, men även från Villabrovägen mot havet. Planförslaget ska kunna genomföras utan att öka belastningen på känslig recipient som är slutmottagare av dagvatten från planområdet och dess omgivning. Detta har legat till grund för bestämmelser kopplat till dagvatten.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på nordöstra delen av Styrös vid Villabrovägen, cirka 16 kilometer sydväst om Göteborgs centrum, se ovan, *figur 1*.



Planområdet omfattar cirka 0,3 hektar och ägs av privata markägare. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En fördjupning för Styrso, antagen av kommunfullmäktige 2003, anger huvudsakligen bostäder. Som förändring på kort sikt anger den huvudsakligen enbostadshus, bostäder samt bostadsanknuten service.

Villabrovägen, väster om planområdet, är en samfälld väg planlagd som allmän plats, väg.

För området gäller detaljplan 1480K-XIV-2226, som vann laga kraft år 1951. Hela planområdet är planlagt för kvartersmark, bostäder, men utgörs till övervägande del av mark belagd med byggförbud, så kallad punktprickad mark. Planens genomförandetid har gått ut.

Planförslaget har stöd i översiktsplan och fördjupad översiktsplan och föregås ej av programarbete.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. I samband med att gällande detaljplan XIV-2226 ersätts med en ny detaljplan aktualiseras strandskyddsfrågan och strandskydd återinträder för planområdet. I denna plan upphävs strandskyddet inom hela planområdet i och med antagande av detaljplanen. Se vidare under kapitel, *Detaljplanens innebörd och genomförande* samt kapitel *Överväganden och konsekvenser*.

Riksintresse kulturmiljö

Styrso ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård (Styrso O 7) med motiveringen kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenåldern till nutid. Riksintresset omfattar hela Göteborgs Södra skärgård. Notera att planområdet inte ligger inom eller i nära anslutning någon av de kulturmiljöer som utpekats som särskilt bevarandevärda i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, bevarandeprogram för Göteborg, som antogs av kommunfullmäktige år 1999.

Riksintresse totalförsvaret

Område av riksintresse för totalförsvaret omfattar Käsö, Galterö och omgivande vattenområde med småöar. Planområdet ligger inom så kallat påverkansområde för nämnda riksintresse. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra totalförsvarets verksamhet. Detta innebär att hänsyn behöver tas till skjutfältets bullerpåverkan i planeringen av tillkommande bebyggelse.

MB 4 kap, Särskilda hushållningsbestämmelser för vissa områden i landet

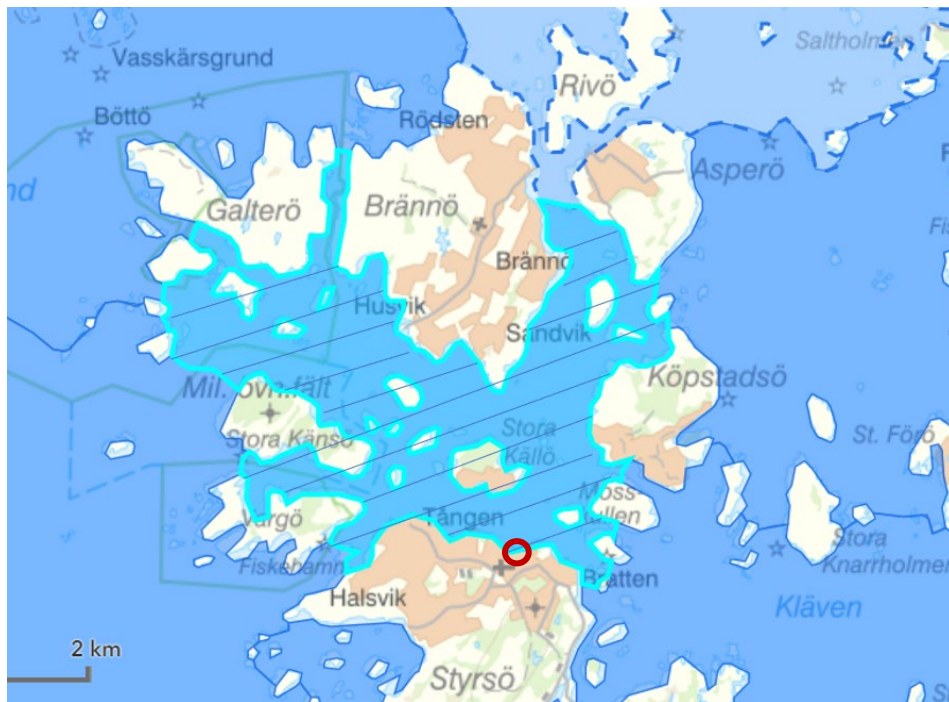
Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel. Bestämmelserna anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse. Ingrepp i miljön får endast göras på ett sätt 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.

Känslig recipient och marin miljö

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen avvattnas avrinningsområdet för Villabrovägen mot den kustvattenrecipient som kallas Brännö-Styrsoområdet och som är en del av

västkustens inre kustvatten som tillhör Kattegatt. Recipienten är statusklassad och har problem med övergödning, föroreningsbelastning och en del morfologiska påverkansfaktorer kopplat till infrastruktur (sjöfart) muddringar och småbåtshamnar.

År 2019 bedömdes recipienten ha "ej god kemisk status" och den ekologiska statusen klassades som måttlig. Målet är att uppnå god kemisk status 2021 med undantag för några föroreningstyper och god ekologisk status 2027.



Figur 4. Bild från dagvatten- och skyfallsutredningen. En karta över recipienten Brännö-Styrsöområdet (streckat område) enligt VISS (2020-03-05), Vatteninformationssystem Sverige. Cirkeln visar den aktuella planens ungefärliga läge.

En bit utanför strandlinjen finns ett stråk av ålgräs. Ålgräsängar är en typ av marin miljö, viktig bland annat som uppväxtmiljö för fisk, och som skyddas av Miljöbalken.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ligger i en lågpunkt, med marknivå mellan runt +3 till +6 meters nivå, mellan höjder intill redan befintlig bebyggelse. Det avgränsas från Villabrovägen av en mur och en uppvuxen häck av bok. Markytan består till övervägande del av anlagd gräsmatta med planterade buskar och träd men även ett par stora gamla träd. Centralt i området finns en stor lind som bedöms vara ett skyddsvärt träd av typ hålträd som är över 40 cm i diameter. Detta träd står på ett sådant sätt att det bedöms mycket svårt att utnyttja byggrätten på ett lämpligt sätt och samtidigt ha kvar trädet. För väsentlig påverkan på skyddsvärda träd krävs föregående så kallat 12:6 MB (Miljöbalken) samråd med Länsstyrelsen. Som väsentlig påverkan räknas avverkning men även toppkapning och kraftig beskärning eller placering av byggnad eller grävarbeten närmre trädet än 15 gånger stamdiametern. Samråd har skett med Länsstyrelsen angående detta träd. Länsstyrelsen har meddelat att, trädet och konsekvenser på trädet samt eventuella kompensationsåtgärder skall beskrivas i planhandlingen. Då kan 12:6 samrådet hanteras samordnat inom ramen för detaljplaneprocessen. Se vidare under kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande* samt kapitel om *Överväganden och konsekvenser*, samt den

till planförslaget bilagda *Anmälan om samråd avseende särskilt skyddsvärt träd på fastigheten Göteborg Styrö 2:546*. I planområdets sydöstra hörn står en stor ek som ej bedöms påverkas av planförslaget.

Utöver ovan nämnda hålträd finns inga indikationer på särskilda naturvärden.



Figur 5. Centralt i bilden syns den stora lind som är ett så kallat hålträd.



Figur 6. Illustration, linden syns som en liten grå trädsymbol inlagd på grundkartan och med föreslagna gränser i planförslaget för orienteringens skull. Till höger om padeltennisbanan, som ligger i östra delen av planområdet, finns den bergsfot som sprängningar utförts på.

Geoteknisk okulärbesiktning har utförts inom hela planområdet. Marken utgörs inom planområdet av berg i dagen samt tunt jordtäckte, SGUs jordartskarta visar på postglacial sand längst i väst. Vid platsbesök noterades berg i dagen några meter från fastighetsgränsen i nordväst. Området ingår i en översiktlig stabilitetskartering (Sweco, 2011) där beräkning utförts för en sektion inom angränsande fastighet i väster. Nämnda utredningen visar på tillfredställande stabilitet för hela området.

Markytan är generellt relativt flack med en svag lutning mot nordväst, samt med rundade berghällar där berget går upp i dagen. En bergteknisk syn har utförts på den del av Styrö

2:546 som utgör planområdet. Det konstaterades att det i fastighetens sydöstra hörn har utförts sprängning i bergets nedre del (från markytan och ca 1,5 m upp). Ovanför det sprängda partiet fortsätter berget uppåt cirka 4 meter i form av naturligt rundade hållar inom planområdet och in en liten bit på fastigheten intill, Styrso 2:618. Se figur 6 ovan.

Både det berg som sprängts fram, samt de naturliga hållarna i anslutning till detta bedömdes stabila. Risk för ras eller blocknedfall bedömdes inte föreligga inom planområdet, se vidare *Utlåtande avseende risk för bergras och/eller blocknedfall, Bergab, 2020-04-28, rev. 2021-11-23*, som bifogats planförslaget.

Marken inom planområdet klassas som normalriskområde med avseende på markradon enligt SGU:s radonriskkarta. I bygglovsskedet rekommenderas att en radonriskutredning utförs för att verifiera radonriskklassningen.

Marken bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det bedöms inte förekomma några stabilitetsproblem, varken för jord- eller bergsslänter, som berör planområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Figur 7. Vy över planområdet från öster.

Det finns inga kända eller utpekade möjliga fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Planområdet ligger inte inom något av de områden som pekas ut som mest värdefulla enligt kommunens bevarandeprogram men ingår i område av riksintresse för kulturmiljö. Se avsnitt ovan om *Planförhållanden och tidigare ställningstaganden*. Efter samråd med kulturförvaltningen och bygglovavdelningen har konstaterats att det främst är landskapsbilden från havet och från Villabrovägen mot havet som skall beaktas här och

bör föranleda anpassning av bebyggelsen men även att vissa utformningsbestämmelser här bedöms motiverade som en anpassning till områdets karaktär.

På planområdet finns ett gästhus och en s.k. padeltennisbana med tillfälligt bygglov. Närområdet är bebyggt med enbostadshus av varierande karaktär. Allt från mindre enklare fritidshus på generösa fastigheter till enbostadshus mer lika villor för helårsboende.

Sociala förutsättningar

Styrsö är centralort i södra delen av skärgården med cirka 1400 bofasta invånare och ca 700 delårsboende. Flertalet av byggnaderna på Styrsö är fristående småhus. Beståndet av hyresrätter och bostadsrätter är litet. Färjelägena är naturliga mötesplatser för boende på ön men det finns även de som har egna båtar att ta sig till fastlandet med. I närområdet till planen finns många delårsboenden på relativt stora tomter. Det fanns en strävan i den gamla byggnadsplanen att hålla området glest men moderna tider har gett en tätare bebyggelse och fler människor har därmed fått möjlighet att bo i detta strandnära område.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet och service

Styrsö är bilfritt med undantag för färdtjänst, taxi och arbetsfordon. Vägarna är smala, oftast 2,5 – 3 meters körbanebredd och trafikerade av gående, cyklister, flakmoped, golfbil och fordon med tillstånd.

Planområdet angörs från den samfälliga vägen Villabrovägen, allmän plats, via en privat väg, kvartersmark, inom planområdet. Den interna vägen ligger till övervägande del på fastigheten Styrsö 2:546. Villabrovägen är en grusväg, med cirka 2,5 meter bred körbana, utan någon officiell hållfasthetsklassning. Byggföretaget Linus Markbygg AB har dock intygat att den regelbundet använts för tunga transporter såsom hjullastare och dumptrar i samband med byggnation och reparationsarbeten inom planområdet. De har själva trafikerat Villabrovägen med bl.a. hjullastare och grävmaskiner med en last på 6 ton och 9 ton.

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten och tillgänglig entré skall anordnas inom varje fastighet och angöringsplats för exempelvis färdtjänst måste finnas inom 25 meter från de planerade nya husen.

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 cirka 650 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 har bedömts vara 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. Förskoleförvaltningen har vid samrådet bekräftat att området har tillräckligt många förskoleplatser och att planen ej påverkar den verksamheten. Kommunal lekplats finns vid Styrsö Bratten. 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 tillhörande försäljning av båtillbehör etc.

Teknisk försörjning

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns i Villabrovägen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten motsvarande område A:1 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är enkelmatad och medger uttag av brandvatten på 10 l/s.

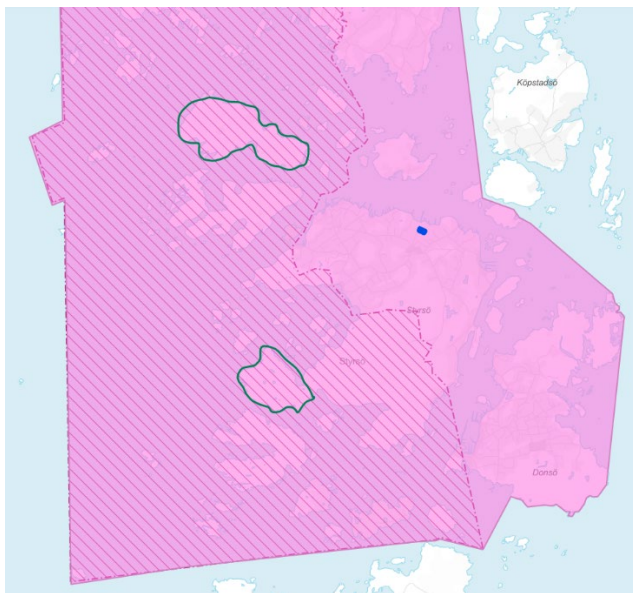
Dagvattenledning finns i Villabrovägen. Denna ledning är stundtals full varför det krävs fördröjning och rening av dagvatten från planområdet innan dagvatten avleds till kommunal ledning i Villabrovägen. Den kommunala ledningen mynnar i havet, se även ovan avsnitt om känslig recipient. Under högsäsong kan dricksvattnet ha låg kapacitet, Kretslopp- och vatten har dock tittat på frågan och medgivit att tre bostadshus kan anslutas utan åtgärder i övergripande system.

Elnätshavare är Ellevio och Skanova AB har teleledningar i området.

Risk och störning

Buller

Planområdet ligger inom ett påverkansområde för totalförsvaret tillhörande Göteborgs skärgårdsskjutfält, vilket är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken, se figur 8. Göteborgs skärgårdsskjutfälts övningsområde består av en rad öar och skär i den yttre delen av Göteborgs södra skärgård. En bedömning om skottbuller från skjutfältet har gjorts av Stadsbyggnadskontoret 2019, Buller-PM (SBK), och som har setts över i april 2021 efter att del av Försvarsmaktens ansökan om utökad verksamhet vid Göteborgs skärgårdsskjutfält delvis beviljats av regeringen. En kompletterande bullerrapport (Brekke & Strand) har även tagits fram av exploatör för planförslaget 2021-11-12.



Figur 8 Riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för totalförsvarets verksamhet (rosa) och dess förtydligande (skrafferat), planområdet har blåmarkerats. Gröna områden markerar Känsö i norr och Lilla Rävholmen i söder.

Planområdet ligger inte inom det område där ny bostadsbebyggelse, enligt Försvarmaktens förtydligande av sitt riksintresseanspråk för Göteborgs skärgårdsskjutfält, kan riskera att påverka Försvarmaktens verksamhet negativt, se figur 9, utan runt 900 meter öster om detsamma.



Figur 9. Försvarmaktens förtydligade riksintresseanspråk redovisas med lila skraffering. Planområdet är blåmarkerat och ligger runt 900 meter öster om det förtydligade riksintresseanspråket.

Buller-PM (SBK) visar att det främst är användning av finkalibrig ammunition vid Käsö och Lilla Rävholmen som kan påverka planområdet. Generellt är det buller från tunga vapen och vibrationer som kan upplevs som störande och dessa nivåer är acceptabla inom planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att nivåerna är acceptabla för tillkommande bostadsbebyggelse vars utformning kan möta de bullerrisker som eventuellt beräknas ske vid skjutverksamhet nattetid under ogynnsamma förhållanden. Bedömningen stöds även av bullerrapporten (Brekke & Strand) av vilken framgår att det beräknade överskridandet är av en ringa omfattning, både i antal och i relativ ljudnivå.

I Naturvårdsverkets allmänna råd NFS 2005:15 finns vägledande intervall för vilka ljudnivåer som bör tillämpas för bedömning av tillåtna skottbullernivåer vid skjutbanor. För finkalibrig ammunition avseende bostäder anges intervallet 65-70 dBAI (60-65 dBAI helgkvällar och 55-60 dBAI nattetid) för nyanläggning eller väsentlig ombyggnad (för vilka det lägre värdet bör eftersträvas enligt råden). Riktvärdena är vägledande och prövning görs i det enskilda fallet.

Bullernivåerna beror på ljudnivå, skjutriktning, ljudutbredning och rådande vindriktning där bullerberäkningar tillhörande försvarets tillståndsansökan utgår från en maximal påverkan för respektive vapentyp med en tillagd felmarginal på 2,5 dB. Från Käsö uppskattas, enligt buller-PM (SBK), vid ett värsta scenario en ljudnivå på max 57,5-67,5 dBAI och från Lilla Rävholmen max 57,5-62,5 dBAI. Risken för störande buller

föreligger alltså främst nattetid. Skjutriktningen, ljudutbredningen och rådande vindriktningar är dock betydligt mer gynnsamma för planområdet än vad som antas för dessa scenarier. Förutsättningar för det specifika planområdet har studerats närmare i bullerrapport (Brekke & Strand), där ljudnivån bedöms uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer och att riktvärdena för tillståndsbeslutet för Försvarsmaktens verksamhet överskrids endast med 1 dB på plan 2 (utomhus) för Ak 5 under maximalt 30 nätter.

Enligt tillståndsbeslut tillåts skjutverksamhet inom skjutfältet under totalt 115 kalenderdygn per år (totalram), och under högst 100 kalenderdygn vid Käsö och Lilla Rävholmen, där det lägre riktvärdet, som är det som bör eftersträvas, riskerar att överskridas. Verksamhet inom skjutfältet kan ske på flera skjutplatser samtidigt men de senaste fem åren har endast verksamhet bedrivits inom skjutfältet motsvarande 10% av totalramen. Det förefaller således osannolikt att planområdet berörs samtliga 100 kalenderdygn.

Stadsbyggnadskontorets helhetsbedömning är att bullernivåerna är acceptabla och att planområdet utifrån hälsosynpunkt lämpar sig väl för bostäder som i övrigt har höga rekreativevärden och även är förskonat från buller som normalt föreligger i övriga staden såsom biltrafik. De nya byggnaderna inom planområdet kommer utgöra en komplettering till en befintlig bebyggelse som redan upplevs som skyddad från buller i allmänhet. Möjligheten finns här även att utforma tillkommande huvudbyggnader för att uppfylla kraven på ljudnivå inomhus enligt BBR 7:21.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten på Styrö är bra. Miljökvalitetsnorm för utomhusluft är satt som dygnsmedelvärde, planområdet klarar detta med god marginal enligt miljöförvaltningens karta i stadens gemensamma GIS-visualiseringsverktyg, gokart.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger mer än 10 meter från havet och marknivån ligger som lägst på cirka 3.5 i RH2000, man klarar därmed den gällande planeringsnivån för Kust Göteborg med god marginal. Planområdets angöring vid Villabrovägen ligger runt 2.3 d.v.s. lågt men sakkunnig på SBKs Strategiska avdelning har 2020-01-09 studerat frågan och bedömt att det är acceptabelt. Planområdet bedöms ej vara utsatt för översvämningsrisk p.g.a högt vattenstånd, frågan har även tidigare stämts av med Länsstyrelsen vid ett så kallat LARK-möte. Göteborgs översiktsplan rekommenderar att bebyggelse inte placeras närmre än planeringsnivån +2,5 meter över havet med tanke på höga vattenstånd. Med hänsyn till dimensionerande väderhändelse och havshöjning avräknat landhöjning samt konstruktion för bjälklag anges lägsta färdig golvnivå för bostadshus till +2,7, medan den för komplementbyggnader med kortare livslängd, av lågt värde, och där få personer vistas har lägsta färdig golvnivå +2,5.

Insatssituation

Räddningsstation finns på Donsö. Vid samrådet meddelade räddningstjänsten att i händelse av tillbud inom planområdet så sker insatsen i dagsläget med lättare fordon som ej kräver den annars för normala släckbilar och liknande tunga insatsfordon mer normerande bärighetsklassen BK2. Det finns befintliga brandposter i närheten av planområdet och dessa medger enligt information från Kretslopp- och vatten uttag för brandvatten på 10 l/s.

Detaljplanens innebörd och genomförande

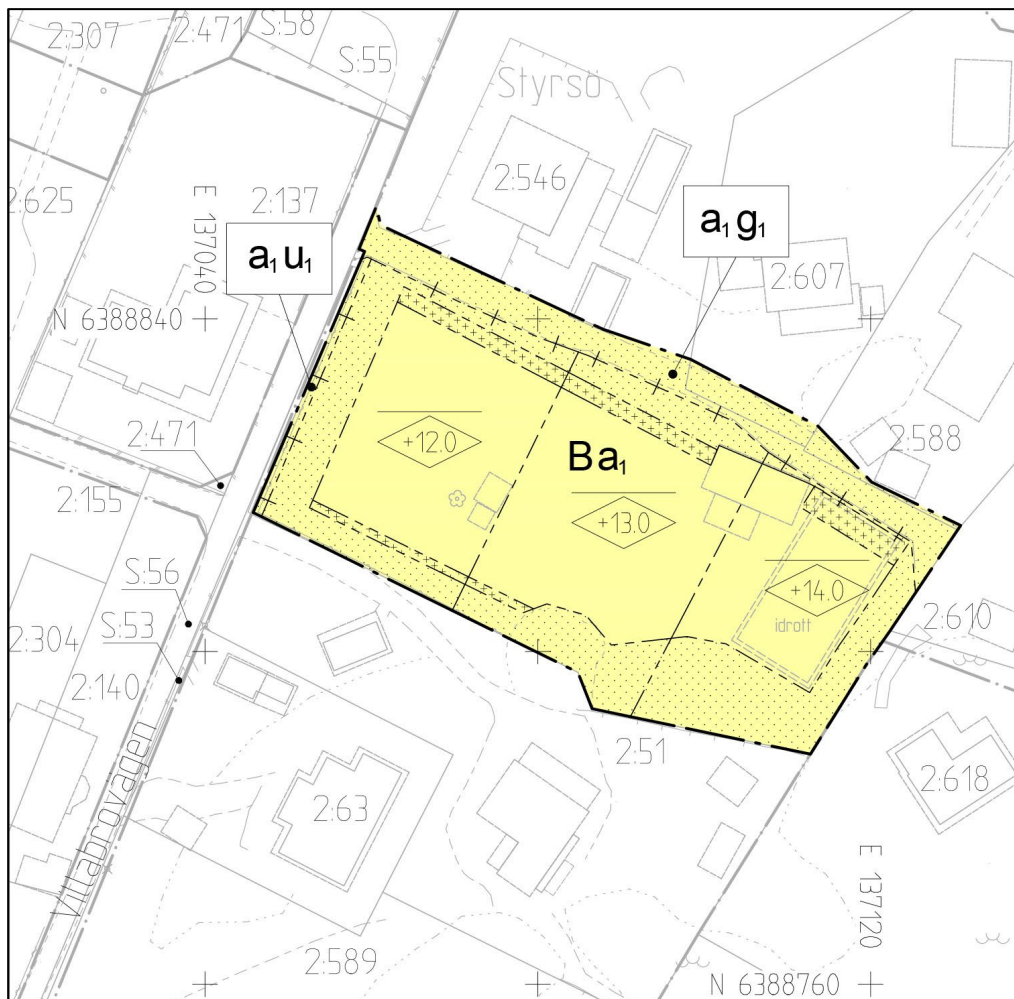
Detaljplanen medger tre huvudbyggnader och tre komplementbyggnader inom planområdet som till övervägande del tidigare varit belagt med förbud att uppföra byggnader. Vidare reserveras inom kvartersmarken utrymme för den interna anföringsvägen i planförslaget.

Ingen allmän plats ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Planområdet nås via Villabrovägen som ligger på samfällid privatägd mark. Vid behov av att styra upp förvaltning av vägen kan förslagsvis en gemensamhetsanläggning bildas, se mer under avsnitt om gemensamhetsanläggningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Planområdet planläggs ånyo som kvartersmark för användningen bostäder, **B**, men byggrätten ses över. Utnyttjandegraden inom planområdet regleras genom att planen endast medger tre huvudbyggnader och tre komplementbyggnader inom planområdet. Största byggnadsytan mot mark för varje enskild huvudbyggnad är 150 kvadratmeter och största byggnadsyta mot mark för varje enskild komplementbyggnad är 20 kvadratmeter.



Figur 10. Utsnitt visande den formella plankartan, ur plankarta med grundkarta och illustration för Detaljplan för bostäder vid Villabrovägen. Bestämmelserna beskrivs i texten ovan och nedan bilden.

Planområdet har ett par meters nivåskillnad mellan nordvästra hörnet och sydöstra delen. Som en anpassning till dessa nivåförhållanden och för att begränsa intrånget, på främst havsutsikt för intilliggande bebyggelsen söder om och sydost om planområdet regleras högsta nockhöjd för bebyggelse till +12,0, +13,0 respektive +14,0 längst i öster. För att undvika för dominerande fasadliv och maximering av byggrätt i alla led, kompletteras bestämmelse om högsta nockhöjd med en bestämmelse om byggnadshöjd om 5,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnader.

På huvudbyggnader medges utöver högsta byggnadshöjd uppskjutande byggnadsdelar, såsom exempelvis takkupor. Sådana byggnadsdelar skall dock utföras minst 0,4 meter indragna från fasad och deras byggnadshöjd får ej vara högre än 1,0 meter under högsta nockhöjd för respektive byggrätt. Uppskjutande byggnadsdelar får anordnas till totalt en tredjedel av längsgående fasads längd. Utskjutande byggnadsdelar, såsom inglasad veranda och skärmtak, undantas från bestämmelser om minsta takvinkel och sadeltak. Detta gäller även uppskjutande byggnadsdelar.

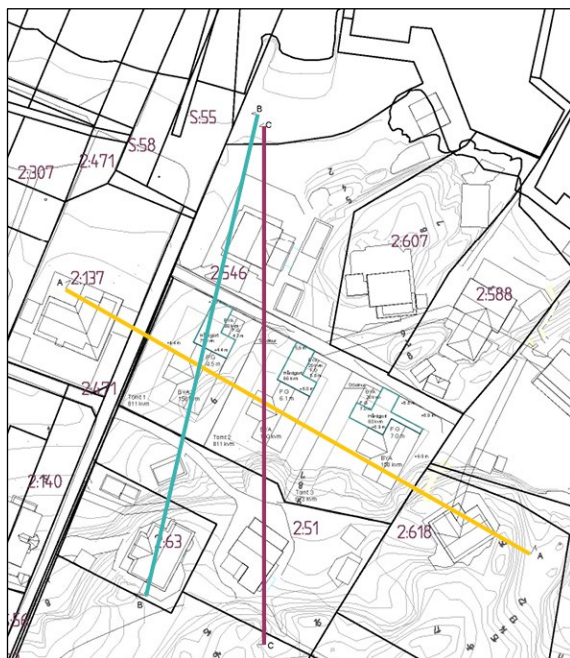
Bestämmelse om hur högt uppskjutande delar får skjuta upp och om krav på indrag från fasadliv syftar till att tillkommande bebyggelse ska hållas i viss mån nätt i sina högre delar och ej skall bli för dominant i landskapsbild och närmiljö. Samtidigt bedöms det

viktigt att möjliggöra takkupor och liknande för en viss flexibilitet i utformning i senare skede i samband med bygglovsprocessen.

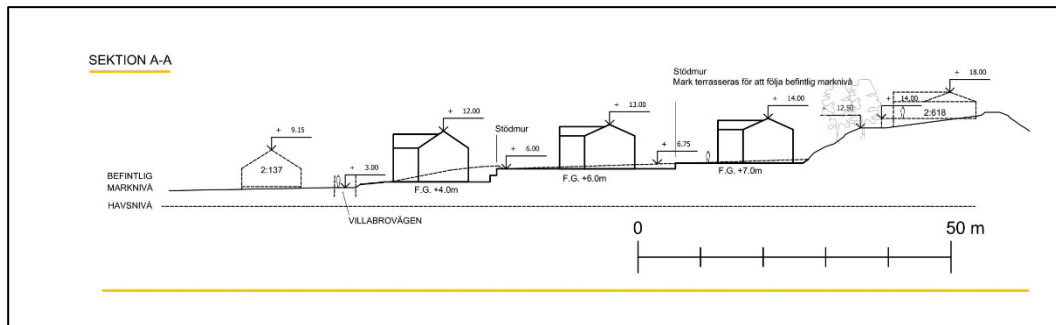


Figur 11. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet. Intern angöring i norr. Tre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och skisserad dagvattenhantering.

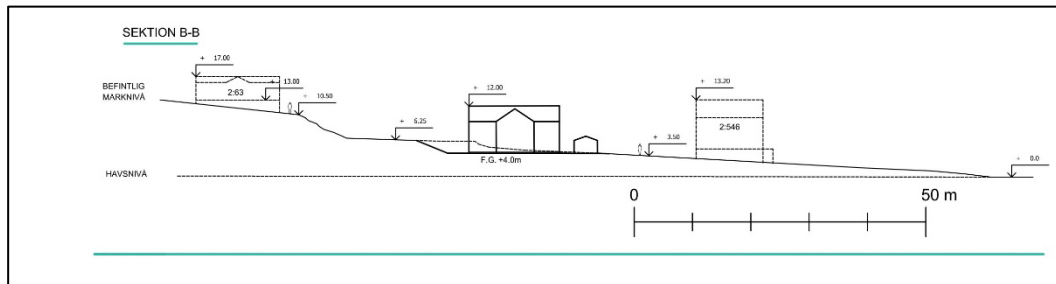
Det har ej bedömts motiverat att styra fastighetsindelning i detaljplanen varför en viss flexibilitet varit nödvändig vad gäller byggnaders placering. Regler om brandskydd kompletterat med att maximalt tre huvudbyggnader medges om vardera max 150kvm byggnadsyta, kombinerat med utläggande av byggförbudsmark så kallad prickmark och mark där endast komplementbyggnad får placeras, plusmark, förutsätts vara tillräckligt för att utblick emellan de tillkommande byggnaderna ska möjliggöras.



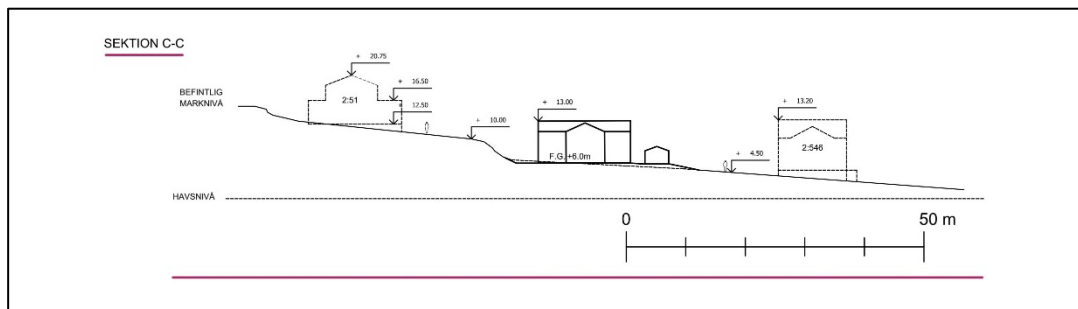
Figur 12. Situationsplan som visar sektionerna A-A, B-B och C-C nedan. Källa: Forum Arkitekter AB.



Figur 13. Illustration, sektion A-A, Villabrovägen till vänster i bild. Källa Forum Arkitekter AB.



Figur 14. Illustration, sektion B-B, planområdet med intilliggande befintlig bebyggelse. Källa Forum Arkitekter AB.



Figur 15. Illustration, sektion C-C, planområdet med intilliggande befintlig bebyggelse. Källa Forum Arkitekter AB

Som en anpassning till kulturmiljön införs bestämmelse om takvinkel mellan 24 och 38 grader kompletterat med bestämmelse om sadeltak, och bestämmelse om att fasader ska utformas av trä. Vidare har bestämmelse om att byggnader ska ha traditionellt ljus färgsättning införts som en anpassning till kulturmiljön.

När det gäller komplementbyggnader samt från huvudbyggnad eventuella utskjutande och uppskjutande byggnadsdelar, kan dock undantag från bestämmelse om sadeltak och minsta takvinkel medges. Utskjutande byggnadsdel kan exempelvis utgöras av en farstukvist.

I planområdets norra del säkerställs den interna angöringsvägen på kvartersmark och samma område reserveras för gemensamhetsanläggning, g, för att säkerställa att en gemensamhetsanläggning för väg skall kunna bildas, om den interna vägen önskas regleras på detta sätt i framtiden.

Den administrativa planbestämmelsen, **a**₁, anger att strandskyddet är upphävt i samband med antagande av detaljplanen.

I den västra delen av planområdet planläggs ett område som ledningsreservat, u- område, för säkerställande av allmänna vatten och avloppsledningar.

Kopplat till risk för översvämning med anledning av förhöjda havsnivåer och extrema väderhändelser införs bestämmelse om att huvudbyggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,7 och att eventuella öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2,7 ska anordnas med översvämningsskydd.

Som en del i arbetet med planförslaget har solstudier utförts. Solstudie, som redovisar en möjlig placering av den nya bebyggelsen med det maximala markavtryck planen medger och maximalnockhöjd som planen medger ligger som bilaga till planförslaget, *Solstudie Forum arkitekter 211112*. På grund av planområdets läge invid en väg och i en lågpunkt, bedöms påverkan på intilliggande husen och deras trädgårdar bli liten.

För att hindra för mycket hårdgjord yta inom planområdet, har bestämmelse införts om att största andel hårdgjord yta inom planområdet får vara 40%, i dessa procent skall byggnaders yta mot mark, och eventuella altaner och vägar och eller andra anläggningar med för vatten ej genomsläpplig yta inräknas. Se även nedan avsnitt om dagvatten för djupare förståelse av bestämmelsen.



Figur 16. Vy från Villabrovägen mot havet och farleden norr om Styrso. Redan befintligt hus på Styrso 2:546 och en tillhörande terrasskonstruktion skymtar ovan taket på den tillkommande byggnaden och väster om den, närmre Villabrovägen. Illustration utförd med stöd av en 3d- modell, framtagen med kommunens grundkarta som grund. Illustrationen togs fram till samrådet, inför granskning har högsta nockhöjd för byggrätten som syns sänkts med 0,5 meter av hänsyn till en berörd grannfastighet, dvs. den tillkommande byggnaden blir lite lägre än vad som här visualiserats. Bild: Forum Arkitekter AB.



Figur 17. Vy från farleden mot söder och planområdet. Tillkommande byggnader har röda tak. Illustration utförd med stöd av en 3d- modell, framtagen med kommunens grundkarta som grund. Bild Forum Arkitekter AB.



Figur 18. Vy mot sydsydväst från bryggan norr om Villabrovägen. Tillkommande byggnader har röda tak. Illustrationen utförd med stöd i 3d-modell framtagen med kommuns grundkarta som grund. Bild Forum Arkitekter AB.

Planförslaget ska kunna genomföras utan att öka belastningen på känslig recipient som är slutmottagare av dagvatten från planområdet och dess omgivning. Detta har legat till grund för bestämmelser kopplat till dagvatten. Se nedan under *teknisk försörjning*, rubriken *dagvatten*.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Planområdet angörs via allmän plats och samfärdig väg. Den sista biten av angöring sker via befintlig angöring på kvartersmark inom planområdet. Inga särskilda ombyggnader krävs. Angöringsväg inom kvartersmarken är tryggt med servitut. Eventuellt kan servitut behöva ombildas eller gemensamhetsanläggning för väg komma att bildas för de tillkommande byggnaderna tillsammans med befintliga som redan nyttjar nämnda väg. Eventuellt kan gemensamhetsanläggning för Villabrovägen behöva bildas.

Parkering/ cykelparkering

Enligt riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad, ska inom skärgården tillämpas parkeringstalet 0 för bil.

Tillgänglighetsanpassad parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns att tillgå i anslutning till Saltholmens färjeterminal

Parkeringsstalet för cykel är enligt riktlinjen 2,5 cykelparkeringar per lägenhet. Det innebär för 3 lägenheter 8 cykelplatser inom planområdet. Till detta bör läggas plats för parkering av den typ av skrymmande mopedfordon som ofta nyttjas på Styrso. Erforderlig parkering för mopeder och cyklar skall anordnas inom respektive fastighet. Erforderlig plats för friyta och parkering är även en förutsättning enligt Plan – och bygglagen för att en fastighet skall anses lämplig.

Kollektivtrafik

Planen nyttjar befintlig kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att angöringen till dem och entréer utformas på tillgängligt sätt. Inom 25 meter från bostadshus skall det vara möjligt att angöra ett fordon som exempelvis färdtjänstfordon.

Service

Planen medför endast tre tillkommande bostäder och förutsätts kunna nyttja befintlig service.

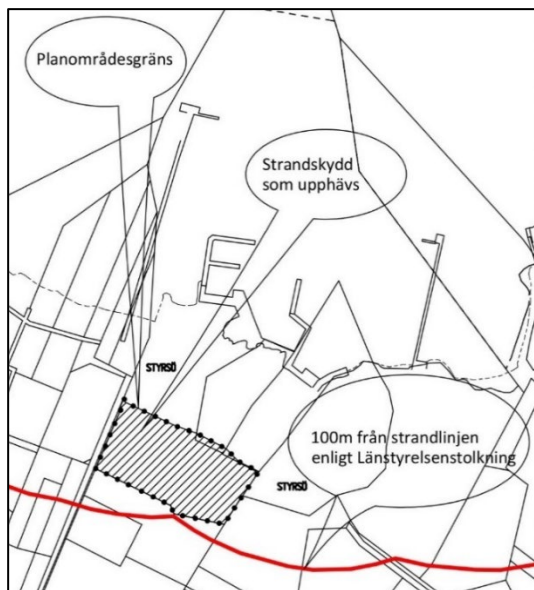
Friytor och naturmiljö

Behov av friyta för lek- och rekreation skall tillgodoses inom den egna fastigheten.

Ett så kallat hålträd, i form av en stor och hålig lind, beläget på västra delen av planområdet kommer sannolikt tas bort i och med plangenomförandet. Vid samrådet inkom synpunkter med exempel på rimliga kompensationsåtgärder. Exploatören har tagit fram en så kallad *anmälan om samråd*, enligt Miljöbalken, som efter instruktion av för saken ansvarig enhet på Länsstyrelsen 2021-11-11, bifogas planförslaget när det sänds ut för granskningen. Som kompensation föreslås i nämnda anmälan att tre nya blommande träd, med 20-25 cm i omkrets i brösthöjd, planteras på fastigheten och ungefärlig plats för dem redovisas. Vidare att trädets stam efter fällning bevaras på tomten i delvis solbelyst läge för att arter som lever i trädet skall skyddas. Utöver detta förslår exploatören även att ett insektshotell uppföras i anslutning till platsen. Se vidare i, *Anmälan om samråd avseende särskilt skyddsvärt träd på fastigheten Göteborg Styrso 2:546, 2021-12-02*.

Upphävande av strandskydd

Planområdet är en del av fastigheten Brännö 2:546 och ligger inom område där strandskydd återinträder vid planläggning. För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver det återinförda strandskyddet upphävas. Antagandet av detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom föreslagna byggrätter och tillhörande tomtmark och intern väg inom planområdet. Områden för upphävandet redovisas med bestämmelsen a₁ på plankartan. I figur nedan och på planhandlingens strandskyddskarta redovisas det område som ligger inom 100 meter från strandlinjen enligt Länsstyrelsens tolkning av strandlinjen.



Figur 19. Karta som redovisar Länsstyrelsens tolkning av 100 meter från strandlinjen samt planområdets läge inom detta avstånd från strandlinjen. Strandskydd återinträder över hela planområdet och upphävs inom hela planområdet i samband med antagande av förslaget.

Kontorets bedömning är att det finns två så kallade särskilda skäl som är uppfyllda och som därigenom motiverar upphävandet av strandskyddet. Det ena är att området där strandskyddet upphävs redan är ianspråktaget på så sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1) det andra är att området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av bebyggelse och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2). Vidare har det aktuella planområdet inte bedömts utgöra någon sådan särskild livsmiljö för växter och djur. Det finns därför inte heller något sådant intresse som inte skulle kunna tillgodoses på grund av detaljplanens genomförande. Planområdets påverkan på djur- och växtliv bedöms därför som begränsat. Nedan följer en djupare beskrivning av omständigheterna som ligger till grund för kontorets bedömning för de två ovan angivna så kallade särskilda skälen.

Området har redan tagits i anspråk

Kommunen får upphäva strandskyddet om det område som avses redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken). Enligt förarbeten och rättspraxis avser detta särskilda skäl framför allt mark som lagligen har tagits i anspråk för befintliga bostads- och fritidshus med tillhörande tomtmark¹.

I en fastighetsreglering från 1900-talets början, framgår att marken för planområdet har skiftats mellan enskilda personer och ingått i två fastigheter sedan tidigare bebyggda med bostadshus. Även vid fastighetsregleringar 2009 och 2015 ingår marken i bostadsfastigheter, utöver att den även varit planlagd som kvartersmark för bostäder sedan 1950-talet. Kontoret gör härav bedömningen att marken sedan länge har varit i anspråkstagen för privata ändamål som del av en bostadsfastighet och att allmänhetens tillträde härmed har varit utsläckt en längre tid. Planområdet utgör tomt kring fastighetens

¹ Se dom NJA 2020s.1129

redan befintliga bebyggelser. Invid planområdet är fastighetens huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnad belägna.



Figur 20. Bilden visar fastighetens huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnad.

På planområdet finns dessutom ett fritidshus och en padeltennisbana. De befintliga bebyggelserna bedöms utgöra en sammanhållen bebyggelse. Planområdet bedöms ingå i den etablerade hemfridszonen kring de befintliga bostads- och fritidshusen.



Figur 21. Bilden till vänster visar fritidshuset och padeltennisbanan på planområdet. Bilden till höger visar det privata intryck som planområdet och intilliggande områden förmedlar.

Planområdet, som bedöms ingå i den etablerade hemfridszonen används, förutom som mark för de befintliga bebyggelserna, för bland annat sommarlekar och solbad. Planområdet är genom sitt ianspråktagande inte allemansrättsligt tillgängligt utan uppfattas som en privat tomt. Planens genomförande innebär inte att något ytterligare område privatiseras än det område som redan idag lagligen nyttjas som privat tomt och också ger ett privat intryck.

Med beaktande av framför allt närliggande bostadshus (både inom och utanför fastighetens gränser) samt planområdets placering invid och inom befintlig bebyggelse ger enligt ovan, planområdet redan idag ett privat intryck. Planområdet bedöms utgöra del av den etablerade hemfridszonen inom vilken allemansrätten är utsläckt och som därmed redan idag uppfattas som privat.

De byggnader som medges i planförslaget bedöms utgöra komplement till den närbelägna huvudbyggnaden och den nämnda befintliga sammanhållna bebyggelsen. Den sammanhållna bebyggelsen består dessutom av närliggande bebyggelser på angränsade grannfastigheter vilket innebär att planområdet även på denna grund kan anses vara ianspråktaget för bostadsändamål.

Området är väl avskilt från strandlinjen

Kontoret bedömer att det även finns särskilt skäl att upphäva strandskyddet mot bakgrund av att den enligt detaljplanen planerade byggnationen ska uppföras på en plats som är väl avskild från strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering på så sätt som avses i (Miljöbalken 7 kap. 18 c § första stycket 2). Då planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen bedöms det sakna betydelse för bad och annan typ av rörligt friluftsliv.



Figur 22. Bilden visar den befintliga sammanhållna bebyggelse som skiljer planområdet från strandlinjen inringad med svart, längst till vänster huvudbyggnad på Styrso 2:546, i mitten befintlig bebyggelse på Styrso 2:607 och till höger bebyggelse på Styrso 2:588. Planområdet ligger söder om dessa, befintlig byggnad och padeltennisbana inom planområdet markeras med två överlappande orange cirklar.

Planområdet bedöms vara avskuret från strandlinjen genom befintlig bebyggelse. Det skiljs från strandlinjen dels genom den befintliga bebyggelsen på den egna fastigheten, dels genom de befintliga bebyggelserna på fastigheterna Styrso 2:607 och Styrso 2:588 som vetter mot strandlinjen, *se figur 22 ovan*. Dessa bebyggelser utgör dessutom en sammanhållen bebyggelse som även den i sig har en avskiljande verkan.

Genom att planområdet är avskilt från strandlinjen saknar planområdet därför betydelse för allmänhetens tillgång till stranden.

Ett uppförande av de föreslagna byggnaderna bedöms inte medföra någon ytterligare faktisk avhållande effekt på allmänhetens tillträde till strandområdet eftersom planområdet redan är ianspråktagen mark och del av en etablerad hemfridszon. Utöver att planområdet utgörs av privat tomt bidrar även dess placering till att det saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Planområdet är inte beläget vid strandlinjen, leder inte till stranden och utgör ingen genomfart för allmänheten. Planområdets påverkan på allmänhetens tillgång till stranden bedöms därmed förbli oförändrad vid ett genomförande av detaljplanen.

Vad gäller strandskydd, bedöms sammantaget att ett genomförande av planförslaget ej påverkar strandskyddets syfte. Se även nedan under kapitel *Överväganden och konsekvenser*, längre ner.

Sociala aspekter och åtgärder

Föreslagen detaljplan bidrar till tre tillkommande bostäder på Styrso inom redan privatiserad och ianspråktagen mark. Inga strukturer på ön bedöms påverkas av denna plan som innehåller så få tillkommande bostäder och nyttjar befintlig teknisk och social infrastruktur. Föreslagen detaljplan bedöms ej påverka några sociala aspekter i någon nämnvärd positiv eller negativ riktning.

Teknisk försörjning

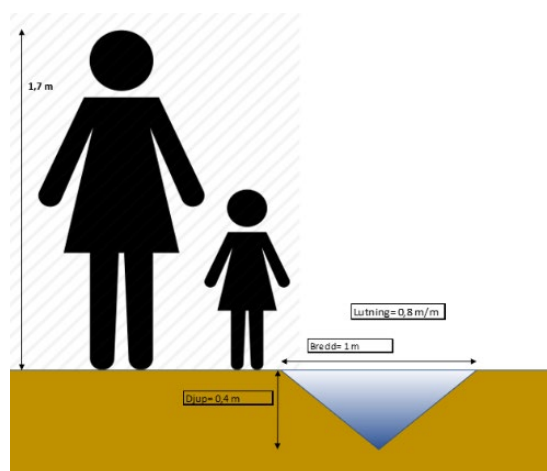
Dagvatten

Om planen genomförs innebär det att flödet från området ökar. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet är begränsad men avrinning i området riskerar inte orsaka översvämning av byggnader. En dagvatten- och skyfallsutredning, 2020-04-21, har utförts och utgör bilaga till planhandlingen. För att planförslaget skall anses lämpligt krävs fördröjning och rening av dagvatten innan anslutning till kommunal dagvattenledning i Villabrovägen.



Figur 23. Bild från Dagvatten- och skyfallsutredning tillhörande detaljplanen, redovisande föreslagen lösning för omhändertagande och rening av dagvatten, notera att sedan utredningen utfördes har största byggnadsyta för huvudbyggnad minskats till 150kvm.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås att dagvatten- och skyfallslösning samordnas i ett dike/ ränna längs norra delen av planområdet kombinerat med genomsläpplig yta på uppfarter, en bioinfiltrationsanläggning i väster, gräsytor för infiltration av regnvatten samt gröna tak på bodar.



Figur 24. Bild från Dagvatten- och skyfallsutredning tillhörande detaljplanen, redovisande en schematisk skiss över dikesdimensioneringsförslag.

Totalt behöver dagvattenanläggningar fördröja en dagvattenvolym om totalt 10 m^3 inom planområdet. Utredningens föreslagna anläggningar beräknas uppta en yta av ca 134 m^2 . Om fastigheter styckas av behöver bioinfiltrationen och diket vara

gemensamhetsanläggningar. Dagvattnet kommer att ledas mot den nordvästra delen av området liksom idag, där anslutning till dagvattenledning i Villabrovägen kan ske.



Figur 25. Bilder från Dagvatten- och skyfallsutredning tillhörande detaljplanen, exempelbilder visande dike (Helsingborg), vegetationsklädda tak (Oslo).

I syfte att säkerställa utrymme för fördröjning- och rening av dagvatten har planbestämmelse införts som reglerar att maximalt 40 % av marken inom planområdet får hårdgöras. I begreppet hårdgjort inräknas här så väl huvudbyggnader och skärmtak och komplementbyggnader som täta markbeläggningar och eller täta grundläggningskonstruktioner som exempelvis för en padeltennisbana. Detta har bedömts nödvändigt då den tillkommande exploateringen måste utföras på ett sådant sätt att den redan ansträngda situationen ej förvärras och så att förutsättningarna för berörd känslig recipient ej försämras. Upplysning om att dagvatten skall fördröjas och renas innan anslutning till dagvattenledning har lagts till plankartan. På planillustrationen har den principiella lösningen som föreslogs i ovan nämnda utredning redovisats, även om andra motsvarande eller bättre lösningar för detta kan byggas.

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.

Vatten och avlopp

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Villabrovägen. Mellersta avstyckningslotten och lotten längst öster ut kan ges förbindelsepunkt för dricks- och spillvatten 1 m från huvudledning i Villabrovägen. Servitut kommer att behövas för privata ledningar fram till fastighetsgräns. Fastigheten i nordväst kan få förbindelsepunkt i fastighetens direkta närhet. Placering av förbindelsepunkt beslutas vid inkommen VA-beställning.

Om det planeras markarbeten närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast efter godkännande från Kretslopp och vatten. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i

allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

Om anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 58 m (RH2000). Högre vattentryck ordnas och betalas av fastighetsägaren. Kostnaden för eventuell utbyggnad av allmänna VA-ledningar och anläggningsavgifterna inom planområdet kan inte beräknas för tillfället.

Värme

Uppvärmning sker genom enskilda anläggningar.

El och tele

Ellevio är elnätshavare och Skanova ansvarar för tele- och dataledningar i området. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till berörd ledningsägare i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios eller Skanovas anläggningar ska respektive anläggningsägars bestämmelser för markarbeten följas. Ellevios heter, *markarbeten vid elkablar*.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns enskilda ledningar som fastighetsägaren behöver beakta.

Avfall

Planförslagens tre hushåll skall nyttja inom planområdet redan befintlig struktur för avfallshantering. Kretslopp och vatten har efter startmötet meddelat att utökning med tre hushåll går bra. Vid den interna angoringsvägen finns plats för hushållssopor (brännbart och komposterbart). Avfallshämtning sker med s.k. säckhämtning med 4-hjuling. Övriga avfallsfraktioner lämnas på Kretsloppsplatsen vid Styrö Skäret.

Övriga åtgärder

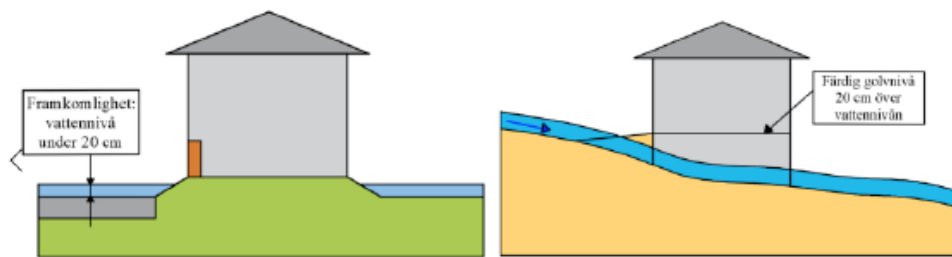
Geotekniska åtgärder

I samband med planarbetet har utlåtande avseende risk för bergras och/eller blocknedfall, *Bergab, 2020-04-28 rev. 2021-11-23*, tagits fram, se bilaga. Ingen sådan särskild risk bedömdes föreligga inom planområdet. Utöver sedvanliga geotekniska åtgärder i bygglovsskedet rekommenderas att en radonriskutredning utförs för att verifiera radonriskklassningen.

Buller

En bedömning om skottbuller har gjorts med utgångspunkt i ett buller-PM (SBK) som även kompletterats med en bullerrapport (Brekke & Strand) av exploatör. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att skottbuller från skjutfältet inte utgör ett hinder för bostadsbyggnation inom Styrö 2:546. På plankartan läggs en upplysning om att planområdet är påverkat av buller från Göteborgs skärgårdsskjutfält, med en hänvisning till information i planbeskrivningen. Detta för att säkerställa att frågan uppmärksammas vid kommande bygglovprocess. Eventuellt störande skottbuller nattetid hanteras genom att huvudbyggnader utformas för att uppnå acceptabla ljudnivåer inomhus enligt BBR 7:21.

Översvämningssrisk



Figur 6. Visualisering av tabell 3. Vänster bild: max djup 0,2 m. Höger bild: min 0,2 meters marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion från maximal vattennivå.

Figur 26. Bilder från Dagvatten- och skyfallsutredning tillhörande detaljplanen, illustrerar hur ny bebyggelse skall utformas.

Planområdet ligger mer än 10 meter från havet och marknivån ligger över gällande planeringsnivån för Kust Göteborg med god marginal, arbete pågår för skärpning av dessa planeringsnivåer. Kopplat till risk för översvämning kopplat till höga förhöjda havsnivåer och extrema väderhändelser införs bestämmelse om att huvudbyggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,7 och att eventuella öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2,7 ska anordnas med översvämningsskydd.

Insatssituation

Närmsta räddningsstation är på Donsö, vid projektering av byggnader och placering bör insatstid beaktas, även med avseende på att framkomlighet, förutsättas kunna variera.

Kompensationsåtgärder

Inom den västra byggrätten finns en lind som bedömts vara ett s.k. skyddsvärt träd i form av s.k. hålträd. För att kunna nyttja västra byggrätten kan eventuellt kompensationsåtgärder enligt Miljöbalken komma att krävas. Detta kommer framgå vid det så kallade 12:6 samråd enligt Miljöbalken som krävs för att få tillstånd att ta bort linden.

Fastighetsindelning

Servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Planområdet nås via Villabrovägen. Vägen är privatägd och belägen inom allmän plats, gata, med enskilt huvudmannaskap enligt gällande byggnadsplan, 1480K-XIV-2226. Stor del av vägnätet på Styrso ligger inom Styrso ga:3 som förvaltas av Styrso vägförening.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Anläggningar utanför planområdet

Tillfartsväg till planområdet, Villabrovägen, är privatägd och belägen inom allmän plats i gällande byggnadsplan. Den allmänna platsmarken omfattar Styrso s:53 och s:56. För

eventuella nybildade fastigheter bör rättighet att nyttja Villabrovägen bildas. Nybildade fastigheter bör även anslutas till Styrös ga:3 för rätt till väg fram till färjeläget.

Drift och förvaltning

På Styrös ingår stora delar av vägnätet i gemensamhetsanläggningen Styrös ga:3 som förvaltas av Styrös vägförening. Villabrovägen är privatägd och en känd formell förvaltning saknas.

Kvartersmarken förvaltas av respektive fastighetsägare.

Berörda fastighetsägare ansvarar för den dagvattenhantering som ska ske inom planområdet, se ovan under teknisk försörjning, rubriken dagvatten. Om en gemensamhetsanläggning behöver inrättas för att reglera anläggande, drift och underhåll av dagvattenanordningar ansvarar berörda fastighetsägare för att en sådan inrättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kvartersmarken för bostadsändamål är tänkt att genom fastighetsbildning avstyckas till maximalt tre nya fastigheter. Beträffande påverkan på rättigheter se nedan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Styrös ga:1, för enskilda spill- och vattenledningar som ansluter till kommunala vatten- och avloppsledningar i Villabrovägen.

De nybildade fastigheterna bör anslutas till Styrös ga:3 för rätt till väg. Styrös ga:3 förvaltas av Styrös vägförening.

Planområdet nås via Villabrovägen som är privatägd. Vägen är planlagd som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap enligt byggnadsplan 1480K-XIV-2226.

Förutsättningar föreligger för att vid behov inrätta gemensamhetsanläggning för vägen i enlighet med Anläggningslagen.

Gemensamhetsanläggning för väg kan bildas för tillfartsvägen inom planområdet, inom område betecknat med g i plankartan. Vägen omfattas i dagsläget av ett antal servitutsrättigheter, vägens faktiska läge avviker dock från rättigheternas, se nedan under avsnitt om servitut. En gemensamhetsanläggning ersätter i ett sådant fall befintliga servitutsrättigheter. Om gemensamhetsanläggning inte bildas för vägen bör en servitutsrättighet bildas för eventuella nybildade fastigheter.

Bildande alternativt omprövning av en gemensamhetsanläggnings ändamål, utrymme och andelstal sker vid lantmäteriförrättning på ansökan av fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningens omfattning, deläggande fastigheter och andelstal för fördelning av kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen prövas i sin helhet av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Berörda fastigheter kan teckna en överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning som bifogas ansökan. I samband med anläggningsförrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om eventuell ersättning för

markupplåtelse till förmån för gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för överföring av fastighetstillbehör, se avsnitt om ekonomiska konsekvenser.

Servitut

Tillfartsväg inom planområdet, från Villabrovägen, är befintlig och nyttjas av ägarna till Styrso 2:588, 2:607, 2:610 och 2:618. Servitutsrättighet till förmån för dessa fastigheter finns för utfart som belastar fastigheten Styrso 2:546. Vägens verkliga placering avviker dock något från servituten och belastar fastigheterna Styrso 2:607 och 2:588. Det finns inga kända rättigheter för vägens faktiska läge i de delar den avviker från servituten. Rättigheterna bör ändras så att de stämmer överens med vägens faktiska läge, alternativt bör vägen byggas om i överenskommelse med befintliga servitut. Bildande alternativt omprövning av ett servitut sker vid lantmäteriförrättning på ansökan av fastighetsägarna.

Ett alternativ till servitut är att en gemensamhetsanläggning bildas för vägen, se vidare under avsnitt om gemensamhetsanläggning ovan.

Rättighet för ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om rättighet för sina ledningar.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

I Villabrovägen finns befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar. För att säkerställa ett tillräckligt utrymme för drift och underhåll av ledningarna kan ledningsrätt bildas inom område markerat med u i plankartan.

Markavvattningsföretag

Det finns inget markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för genomförande av planen.

Ansökan om anläggningsförrättning kan begäras både av ägare till fastigheter som ska delta i anläggningen samt ägare till fastigheter som helt eller delvis ska användas för allmän plats enligt detaljplan. Berörda fastigheter i en anläggningsförrättning är de fastigheter som bedöms ha nytta av anläggningen samt de som belastas av anläggningen.

Avtal

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Om gemensamhetsanläggning ska bildas för tillfartsvägen inom planområdet bör en överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning upprättas emellan ägarna till Styrso 2:588, 2:607, 2:610, 2:618, 2:546 samt eventuella nybildade fastigheter.

I det fall nybildade fastigheter inom planområdet istället ska få rätt att nyttja tillfartsvägen med stöd av servitut bör exploatören teckna överenskommelse om bildande av servitut

med ägarna till Styrso 2:588, 2:607 och 2:546 till förmån för nybildade fastigheter inom planområdet, förutsatt att vägen ska vara kvar i sitt befintliga läge.

Överenskommelsen bifogas ansökan om gemensamhetsanläggning alternativt servitut till lantmäterimyndigheten.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Överenskommelse om bildande av ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar inom u-område kan tecknas mellan kommunen och exploatören. Eventuell ersättning regleras i överenskommelse om ledningsrätt alternativt genom beslut i lantmäteriförrättning.

Dispenser och tillstånd

Inom föreslagen byggrätt i västra delen av planområdet finns en lind av sådan storlek och typ att den av bedömts utgöra ett så kallat *hålträd* och går under kategorin *särskilt skyddsvärt träd*. För att fritt kunna utnyttja den västra byggrätten måste trädet tas bort. Innan sådan eller dylik åtgärd påbörjas krävs enligt Miljöbalken, så kallat anmälan till Länsstyrelsen och ett så kallat 12:6 samråd. Det kan ställas krav på kompensationsåtgärder. Länsstyrelsen har skriftligt meddelat att samrådet angående nämnda *hålträd* kan samordnas med detaljplanprocessen. Därför beskrivs trädets värden ovan i kapitel om *Befintliga förhållanden*, i detta kapitel om *Detaljplanens innebörd och genomförande* samt nedan i kapitel om *Överväganden och konsekvenser*.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2021

Granskning: 1 kvartalet 2022

Antagande: 3 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2023

Färdigställande: 3 kvartalet 2033

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Vid tiden för planbesked och uppstart av planarbetet fanns en önskan från politiker att pröva möjligheter till flerbostadshus. När planarbetet inletts visade det sig att sökanden, tillika fastighetsägaren, endast var intresserad av att enbostadshus prövas i plan varför ärendet togs på nytt till nämnden. Nämnden beslutade då att ta fram förslag till detaljplan enligt sökandens önskan, dvs enbostadshus. Planförslaget i sig reglerar dock inte fastighetsbildning, i annan mån än att intern angöringsväg reserveras, varför olika upplåtelseformer/ boendeformer i teorin bedöms möjliga. Det kan dock konstateras att kulturmiljön, särskilt landskapsbilden, föranlett omfattnings- och utformningsregleringar som är svåra att klara med annat än småhus. Hänsyn till befintlig havsutsikt för intillboende har även beaktats och påverkat begränsning av bebyggelsens omfattning.

Planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Avvägningar gällande ianspråktagande av icke allemansrättsligt tillgänglig redan ianspråktagen mark för det har gjorts mellan detaljplanens syfte och strandskyddets syfte, se argumentation och motivering ovan under rubrik upphävande av strandskydd.

Den bullerpåverkan som verksamheten inom skjutfältet medför bedöms främst föreligga nattetid vid enstaka tillfällen och tillkommande huvudbyggnader kan utformas för att uppnå ljudkrav inomhus enligt BBR 7:21. Planområdet är i övrigt att betrakta som förskonat från sådant buller som normalt förekommer inom många andra områden i staden. Detta då det normalt inte färdas annan biltrafik än taxi, färdtjänst, mindre transportbilar, sopbilar och räddningsfordon på ön. Boende inom planområdet ska även informeras före planerade skjutövningar och ges därmed möjlighet att förbereda sig på skottbullret vilket normalt inte är fallet från övriga bullerkällor. Vidare råder mycket låga nivåer av luftföroreningar inom planområdet. Dessutom erbjuder ett boende på Styrso goda rekreationsmöjligheter, då planområdet har tillgång till både hav och natur. Vidare ligger planområdet inom ett större område med höga kulturhistoriska värden, då det ligger inom Styrso socken som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Att möjliggöra denna förtätning inom detta område som redan är inringat av bebyggelse, och som ligger i ett förhållandevis lågt o skyddat läge i terrängen, bedöms även bidra till bostadsförsörjningen i skärgården och bibehålla identiteten i närområdet. Kontoret tar i sin sammanvägda bedömning även med det faktum att planområdet redan idag utgörs av kvartersmark för bostäder och att detta tillskott av tre bostadshus har stöd i fördjupad översiktsplan. Utifrån den allmänt mycket goda bullersituationen, nybyggnationens möjlighet att hantera risken för eventuella störningar från skjutfältet, de goda rekreationsmöjligheterna och låga nivåerna av luftföroreningar är Stadsbyggnadskontorets sammanvägda helhetsbedömning att planförslaget är lämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Beträffande strandskydd så ska enligt 7 kap. 25 § miljöbalken vid prövning av frågor om skydd av områden hänsyn tas till de enskildas intressen. Inskränkningar i de enskildas

markanvändning får inte gå längre än som krävs för att uppnå syftet med strandskyddet. Planområdet utgörs av en privat fastighet som sedan över 100 år använts för privata bostadsändamål. Fastighetsägaren har ett intresse av att kunna genomföra detaljplanen inom ramen för sin privata tomt för att kunna nyttja sin tomtmark. Detaljplanens syfte överensstämmer med befintlig Fördjupad översiktsplan för Styrso antagen 2003. Detaljplanens syfte att tillgodose ett bostadsbehov ligger i linje med den utveckling och det intresse som Göteborgs kommun eftersträvar. Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet är beläget på redan ianspråktagen mark för bostadsändamål inom den etablerade hemfridszonen och saknar därför betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Planområdet bedöms dessutom vara avskilt från strandlinjen genom befintlig bebyggelse.

En bebyggelse inom planområdet skulle - bland annat på grund av de avskiljande bebyggelserna, planområdets placering och redan befintlig privatisering genom närliggande bebyggelser - inte utvidga privatiseringen på ett sätt som påverkar allmänhetens redan begränsade tillgång till stranden på ett negativt sätt.

Planområdet har ej bedömts vara ett område med stort rekreativevärde. Värdet för djur- och växtlivet har bedömts som begränsat, se avsnitt *Mark, vegetation och fauna* under kapitel om planens syfte o förutsättningar, och ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms ej strida mot strandskyddets syfte om bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Sammantaget råder speciella förutsättningar för planområdet som är ianspråktaget och avskilt från strandlinjen och därmed inte allemansrättsligt tillgängligt.

Kontorets bedömning är att det föreligger förutsättningar att upphäva det återinträdande strandskyddet för planområdet. I samband med att planen antas, upphävs det återinträdande strandskyddet inom planområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet det vill säga att ingen ny detaljplan görs för området innebär att planområdet nyttjas som trädgård och fortsätter nyttjas som trädgård. Gällande detaljplan ligger kvar och inget strandskydd återinträder och upphävs. Inga bostäder kan tillkomma inom planområdet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala aspekterna i planförslaget analyseras utifrån de teman som Göteborgs Stad har tagit fram för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, vilka är sammanhållen stad, samspel, vardagsliv och identitet, hälsa och säkerhet.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),
- Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).

Planförslaget bedöms ej påverka eller beröra någon av de fyra ovan nämnda principer annat än i den lilla skalan på familjenivå. Detta genom att fler barn förutsätts få möjlighet att vistas i en barnvänlig miljö. Dessa barn förutsätts också få bättre förutsättningar att umgås med och eller möta flera andra barn och vuxna då flera familjer får möjlighet att bo inom planområdet.

Sammanhållen stad

På marginell nivå bidrar planförslaget till mer sammanhållen stad då en tätare bebyggelse medges inom planområdet vilket ger möjlighet till fler interaktioner, och förutsätts kunna ge ökade förutsättningar för utbyte över generationsgränser och öka tryggheten.

Samspel

Marginellt bedöms planförslaget ge bättre tillit och delaktighet, motivering samma som ovan.

Vardagsliv

Planförslaget bedöms ha en marginellt positiv påverkan på sociala aspekter kopplade till vardagsliv för de som bor vid planområdet. Detta då det bedöms öka förutsättningarna för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv samt öka tillgång på bostäder och ge större möjlighet att tillgodose olika behov vid olika livssituationer.

Identitet

Med föreslagna begränsningar av bebyggelsen och föreslagna utformningskrav som föranletts av framförallt riksintresse för kulturmiljö bedöms planförslaget ej påverka den byggda miljöns identitet eller berörda människor eller samspelet mellan bygd miljö och människorna.

Hälsa och säkerhet

Planområdet kommer fortsätta vara ett område bestående av hus med egen trädgård. Den begränsade biltrafiken på Styrö innebär en säker miljö för barn. Vid en sammanvägd bedömning bedöms miljön som en helhet utgöra lämplig miljö för barn vad gäller hälsa och säkerhet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-03-27. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Miljömålet, *god bebyggd miljö*, bedöms påverkas marginellt positivt, genom ett ökat antal bostäder inom bebyggd struktur. Mål om ett rikt växt- och djurliv, vad gäller delmål *landskap* bedöms påverkas negativt då planen möjliggör bebyggelse på plats där det så kallade hålträdet står. Borttagande av trädet kräver dock samråd med Länsstyrelsen och kompensationsåtgärder enligt Miljöbalken, varför den negativa effekten förutsätts minimeras. Beträffande delmål om sociala värden, påverkas marginellt positivt då det blir fler bostäder med promenadavstånd med ett varierat växt- och djurliv inom femhundra meter från sin bostad.

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

Naturmiljö

Ett särskilt skyddsvärt träd, ett så kallat hålträd, behöver sannolikt avverkas för att byggrätten ska kunna nyttjas fullt ut. I samrådet framfördes synpunkter om att minska byggrätten och eller anpassa den så att trädet ska kunna stå kvar. Det har ej bedömts möjligt att på ett säkert och rimligt sätt säkerställa trädet i planförslaget. Detta då det

skulle få orimliga konsekvenser för möjlig exploatering eller för kulturmiljöintresset, kopplat till möjlig placering av byggnader. En upplysning om trädet har dock lagts till på plankartan om att åtgärder kräver föregående samråd och kräva åtgärder enligt Miljöbalken. För djupare beskrivning se även ovan under kapitel om Detaljplanens innebörd och genomförande.

Kulturmiljö

Landskapsbilden har beaktats. Planbestämmelser har införts för att reglera bebyggelsens omfattning, utformning och placering så att den inordnas i kulturmiljön. Se visualisering från farleden och från pir/ brygga i Villabrovägens förlängning, ovan i avsnittet *Bebyggelse* under kapitel, om *Detaljplanens innebörd och genomförande*.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms försumbar.

Påverkan på vatten

Med föreslagna lösningar för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet bedöms den förändrade markanvändningen inte leda till ökad risk för översvämning inom eller nedströms planområdet. Fördröjning och rening av dagvatten kan ske inom planområdet och den förändrade markanvändningen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten överskrids eller äventyras. Gällande normer för omgivande kustvatten Brännö-Styrsöområdet är god kemisk status år 2021 och god ekologisk status år 2027.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av det allmänna VA-nätet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören (Styrsö 2:546)

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark och får utgifter för b.l.a. fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning till gemensamhetsanläggning, eventuell ersättning för upplåtet utrymme, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, dagvattenåtgärder, geotekniska undersökningar, bergteknisk utredning och åtgärder m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Styrsö 2:607 och 2:588

Fastighetsägaren kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för mark som ianspråk tas för gemensamhetsanläggning alternativt servitut för väg. Fastighetsägaren kan få en utgift för lantmäterikostnader vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av servitutets läge för väg.

Styrsö 2:610 och 2:618

Fastighetsägarna kan få en utgift för lantmäterikostnader vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av servitutets läge för väg.

Styrsö s:53 och s:56

Delägarna kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för mark som ianspråkats för gemensamhetsanläggning alternativt servitut för väg. Delägarna kan få en utgift för lantmäterikostnader vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning för väg.

Ekonomiska konsekvenser för Styrsö Vägförening

Styrsö vägföreningen får en inkomst i form av inträdesersättning för varje ny fastighet som ansluts till Styrsö ga:3.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Styrso och bedöms även överensstämma med förslag till ny översiktsplan för Göteborg som varit föremål för granskning och som av Byggnadsnämnden lämnats vidare till kommunfullmäktige för antagande.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare

Planchef

Monica Kovacs

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Sara Brycke

Exploateringsingenjör