

Detaljplan för Bostäder vid Villabrovägen

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

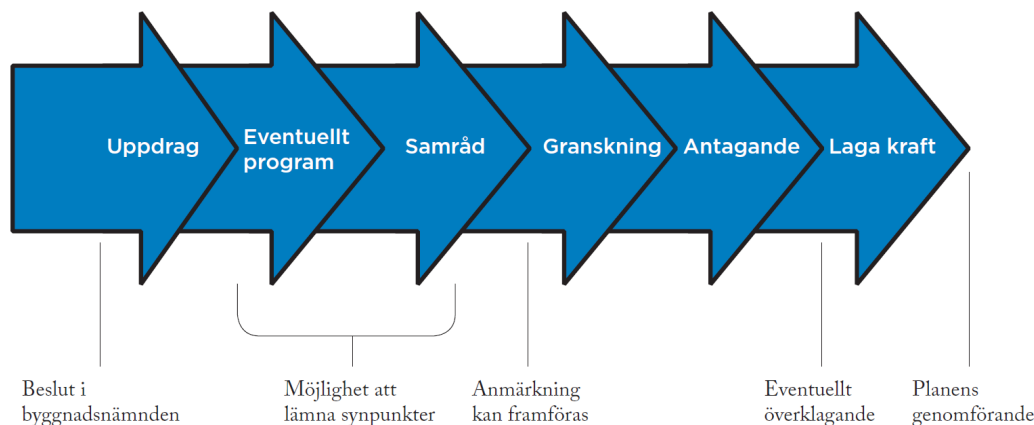


Samrådshandling maj 2021

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.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2021-05-26 – 2021-06-15

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

SAMRÅDSHANDLING

Samråd

Datum: 2021-05-26

Aktbeteckning: 2-xxxx

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 och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

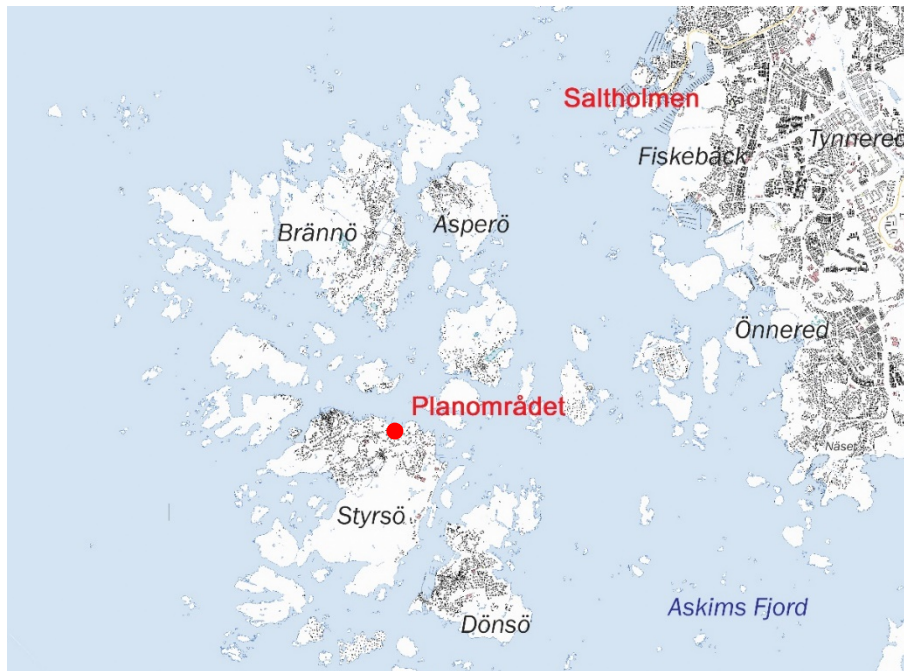
- Dagvatten- och skyfallsutredning, *Kretslopp och vatten*, 2020-04-21.
- Utlåtande avseende risk för bergras och/eller blocknedfall, *Bergab*, 2020-04-28.
- PM Buller - Påverkan på nya bostäder på Styrso 2:546 från Göteborgs skärgårdsskjutfält, *Stadsbyggnadskontoret*, April 2019 rev 2021.
- Solstudie, *Forum arkitekter*, 2021-04-01.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VILLABROVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</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	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<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>	12
<i>Risk och störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	19
<i>Friytor och naturmiljö</i>	20
<i>Upphävande av strandskydd</i>	20
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Fastighetsindelning</i>	24
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	26
<i>Dispenser och tillstånd</i>	27
<i>Tidplan</i>	27
<i>Genomförandetid</i>	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	29
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	31
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

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.

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

SAMRÅDSHANDLING

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

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att möjligheten att uppnå de lokala miljömålen påverkas och utan att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids och utan förhindrande av att några uppsatta mål om miljökvalitetsnormer 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 hålighet 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.



Figur 2. Foto över planområdet från öster mot väst – nordväst och farleden mot färjeläget Tången, Källö skymtar i fonden till höger i bild.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget stämmer med Fördjupad översiktsplan för Styrso antagen 2003.

Planens syfte och förutsättningar

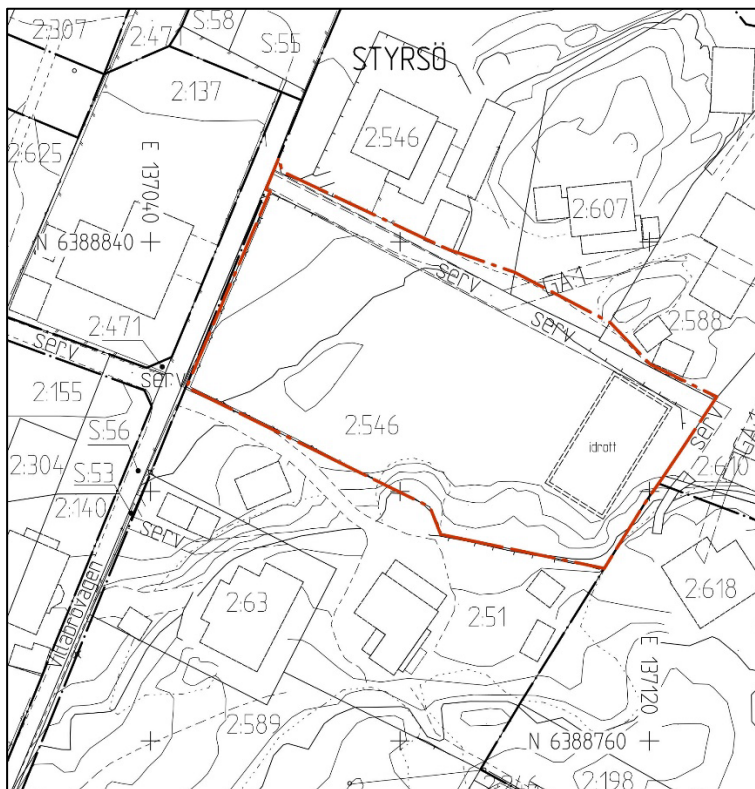
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillkommande bostadsbebyggelse på del av Styrso 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 den 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 Styrso vid Villabrovägen, cirka 16 kilometer sydväst om Göteborgs centrum, se ovan, *figur 1*.



Figur 3. Grundkarta med planområdet inringat med röd gräns.

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 samfällad 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

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. 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. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra användningen av området. Detta innebär bl.a. att ljudutbredning från verksamheten måste beaktas vid planläggningen.

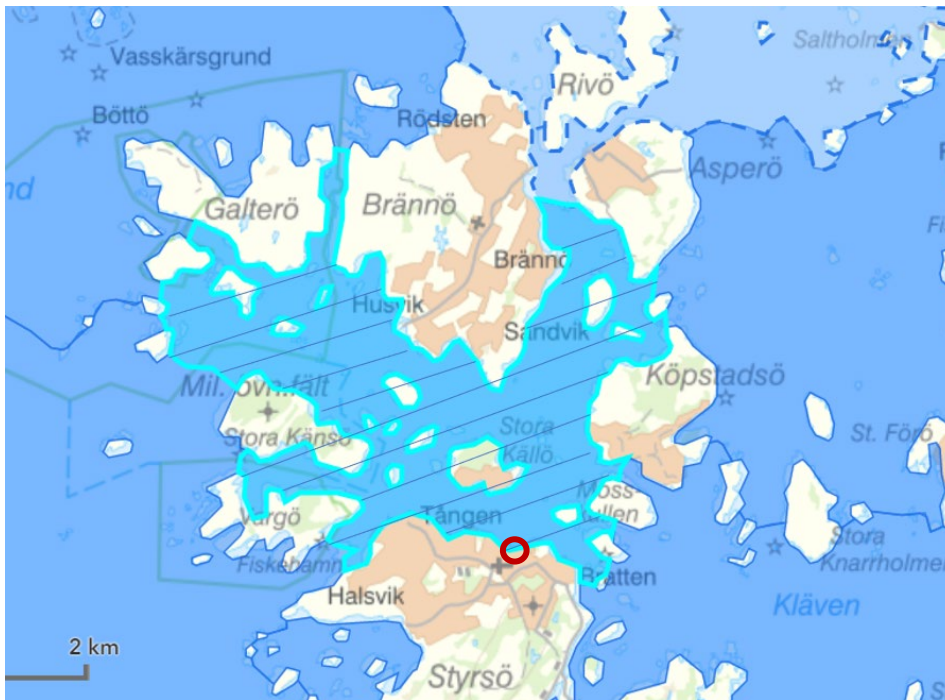
MB 4 kap, Särskilda hushållningsbestämmelser för vissa områden i landet

Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken fjärde kapitel. 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.

Känslig recipient och marin miljö

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen avvattnas avrinningsområdet för Villabrovägen mot den kustvattenrecipient som kallas Brännö-Styrsöområdet 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 utan för 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.

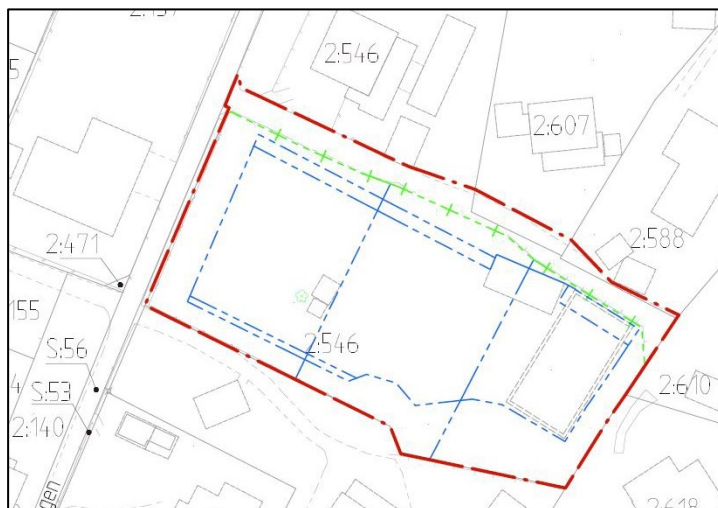
Mark, vegetation och fauna

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 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*. I planområdets sydöstra hörn står en stor ek som ej bedöms behöva 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 som liten grön symbol inlagd på grundkartan och med föreslagna gränser i planförslaget för orienteringens skull.

Geotekniskt utgörs marken 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. 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. I fastighetens sydöstra hörn har sprängning utförts i bergets nedre del (från markytan och ca 1,5 m upp). Ovanför det sprängda partiet fortsätter berget uppåt ca 4 meter i form av naturligt rundade hållar och in en liten bit på fastigheten intill, Styrso 2:618. I de naturliga hållarna ovan det sprängda partiet har bultar gjutits fast.

Både det berg som sprängts fram, samt de naturliga hållarna i anslutning till detta bedöms stabila. Risk för ras eller blocknedfall bedöms inte föreligga, se bilaga.

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 gles 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 trafikeras 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 dumprar 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 angoringsplats 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. 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 områdestyp 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 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 2019, 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 bullerutredning enligt 4 kap 33a § MB bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Verksamheten inom Göteborgs skärgårdsskjutfältet orsakar höga ljudnivåer och medför att tillämpliga riktvärden kvällstid på helgdagar och nattetid, för finkalibrig ammunition, kommer att överskridas inom planområdet. Vidare medför verksamheten inom skjutfältet en risk att tillämpliga riktvärden dag- och kvällstid på vardagar respektive helgdagar, för finkalibrig ammunition, överskrider inom planområdet. Riktvärdet för grovkalibriga vapen överskrider däremot inte inom planområdet. Totalt påverkas planområdet av buller över tillämpliga riktvärden under högst 100 kalender-dygn/år. I den buller PM (april 2021) som ligger som bilaga till planförslaget redovisas dessa möjliga överskridanden grundligt och ett resonemang förs. Resonemanget är bland annat kopplat till nivån på nämnda överskridanden, art av buller, tidpunkter de kan förekomma och en bedömning av förekomster i praktiken, förhärskande vindriktning och att antal ytterligare aspekter som redovisas i PM:n. Planområdet sätts även in i sitt helhetssammanhang vad gäller buller där planområdet, exempelvis finns ej biltrafik annat än yrkestrafik.

Mot bakgrund av ovan nämnda resonemang från *Buller PM* gör Stadsbyggnadskontoret den sammantagna bedömningen att skottbuller inte utgör något hinder för bostadsbyggnation inom planområdet.

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. Räddning behöver kunna komma till med släckbil som kräver bärighetsklass BK2, se avsnitt ovan om *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet och service*, för information om bärighet på Villabrovägen. 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

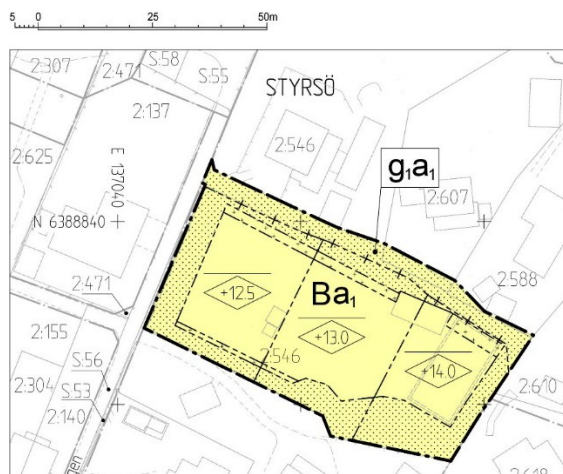
Detaljplanen medger tre huvudbyggnader och tre komplementbyggnader inom planområdet som till övervägande del tidigare varit belagt med förbud att uppföra byggnader. Vidare reserveras inom kvartersmarken utrymme för den interna angöringsvägen i planförslaget.

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 med 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 8. 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 +12,5, +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 anordnas till totalt en tredjedel av längsgående fasads längd. Sådana byggnadsdelar skall dock utföras minst 0,4 meter indragna från fasad och de får ej skjuta upp högre än 1,0 meter under högsta nockhöjd för respektive byggrätt. 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 nått 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.

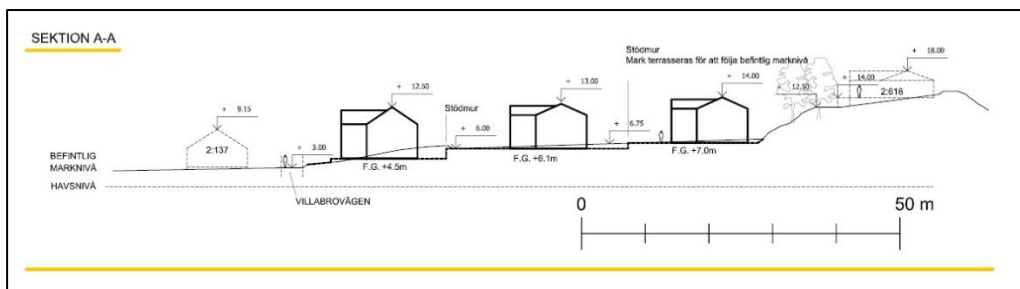


Figur 9. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet. Intern angöring i norr. Tre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och skisserad dagvattenhantering.

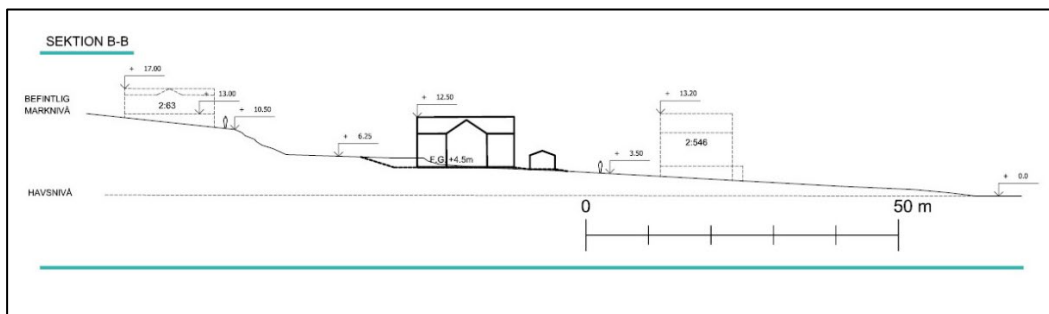
Det har ej bedömts motiverat att styra fastighetsindelning i detaljplanen varför en viss flexibilitet varit nödvändig vad gäller byggnaders placering. För att ändå säkerställa genomblick genom planområdet från intilliggande hus och som i avsikt att byggnader inom planområdet ej skall läsas samman till en volym i landskapsbild sett från havet, har bestämmelse införts om att huvudbyggnad ska placeras minst 8,0 meter från annan huvudbyggnad.



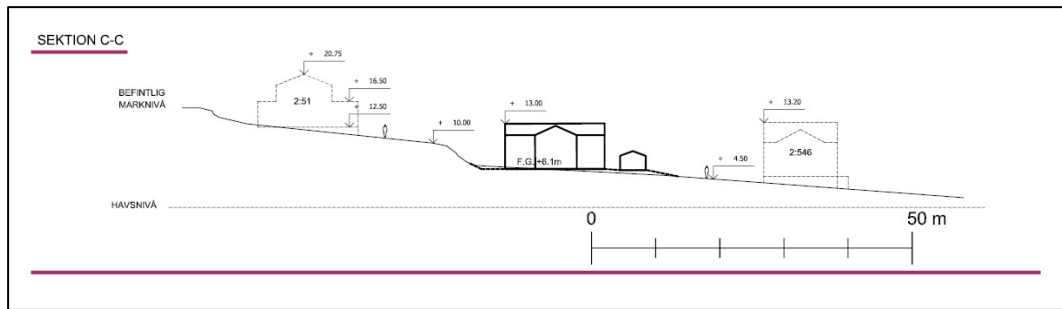
Figur 10. Situationsplan som visar sektionerna A-A, B-B och C-C nedan. Källa: Forum Arkitekter AB.



Figur 11. Illustration, sektion A-A, Villabrovägen till vänster i bild. Källa Forum Arkitekter AB.



Figur 12. Illustration, sektion B-B, planområdet med intilliggande befintlig bebyggelse. Källa Forum Arkitekter AB.



Figur 13. Illustration, sektion D-D, 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.

I planområdets norra del säkerställs den interna anförsvägen på kvartermark 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, a₁, anger att strandskyddet är upphävt i samband med antagande av detaljplanen.

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 skolstudier utförts. Solstudie, som redovisar en möjlig placering av den nya bebyggelsen med det maximala markavtryck planen medger och maximal nockhöjd som planen medger ligger som bilaga till planförslaget, *Solstudie Forum arkitekter 210401*. På grund av planområdets läge invid en väg och i en lågpunkt, bedöms påverkan på intilliggande husen och deras trädgårdar bli liten.



Figur 14. 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, framtagna med kommunens grundkarta som grund. Bild: Forum Arkitekter AB.



Figur 15. Vy från farleden mot söder och planområdet. Tillkommande byggnader har röda tak. Illustration utförd med stöd av en 3d- modell, framtagna med kommunens grundkarta som grund. Bild Forum Arkitekter AB.



Figur 16. 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 tryggad 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

Parkeringstalet 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.

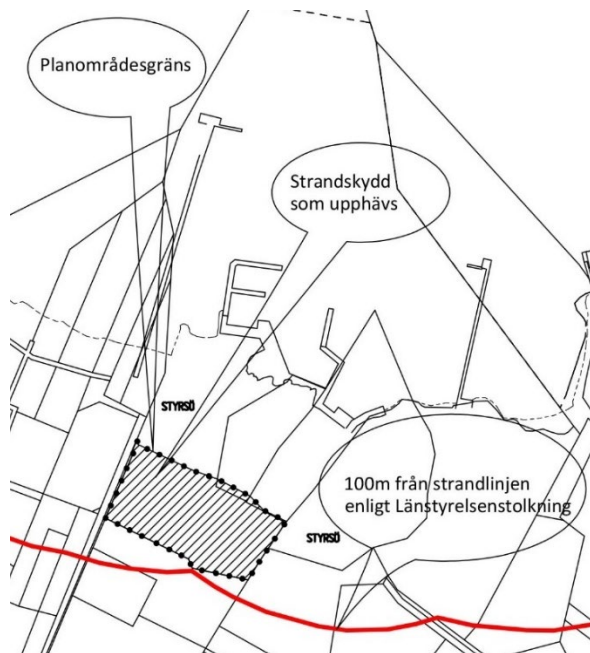
Ett så kallat hålträd, i form av en stor och hålig lind, beläget på västra delen av planområdet kommer sannolikt tas bort i och med plangenomförandet. Vid nedtagande av trädet rekommenderas fastighetsägaren att ersätta trädet med ett nytt träd i annat läge och då helst ett så kallat blommande träd då det gynnar pollinerare, det befintliga trädet är en lind och det klassas som ett blommande träd.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger inom område där strandskydd återinträder vid planläggning.

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom föreslagna byggrätter och tomtmark inom planområdet, se plankarta. Skälet/skälen till upphävande av strandskyddet är:

- Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1. Området där strandskyddet upphävs utgörs av till största delen gräsbeklädd resp. för bebyggelse eller anläggning i anspråktagen tomtmark som del av en befintlig bostadsfastighet.
- Området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av bebyggelse och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.



Figur 17. 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 till detaljplan.

För djupare resonemang se vidare i ämnet under kapitel *Överväganden och konsekvenser*, längre ner.

Sociala aspekter och åtgärder

Föreslagen detaljplan bidrar till tre tillkommande bostäder på Brännö 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

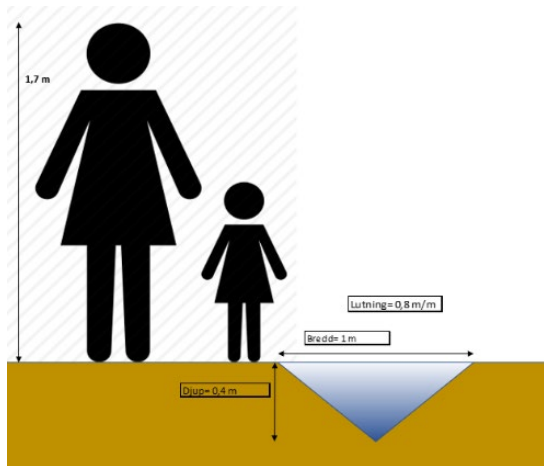
Dagvatten

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 18. 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 19. 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 20. 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 principlösning 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 kommunalt vatten och avlopp sker vid Villabrovägen. 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 anläggningsägares bestämmelser för markarbeten följas. Ellevios heter, *markarbeten vid elkablar*.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns enskilda ledningar som fastighetsägaren behöver beakta.

Avfall

Planförslaget 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 anslutningsvägen 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

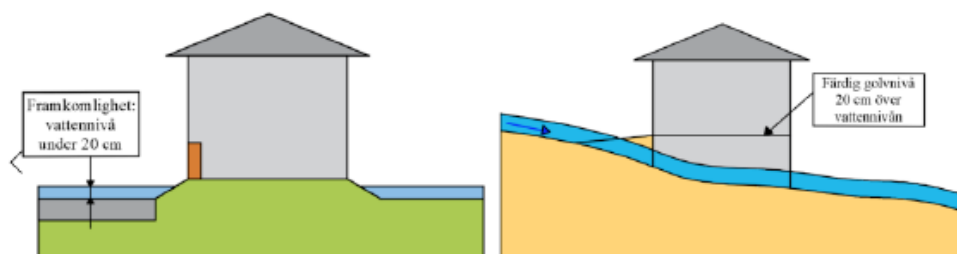
Geotekniska åtgärder

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

Buller

En bedömning om skottbuller har gjorts av Stadsbyggnadskontoret. Se bilaga, Buller-PM, april 2019 rev. april 2021). Stadsbyggnadskontorets bedömning är att skottbuller från skjutfältet inte utgör ett hinder för bostadsbyggnation inom Styrso 2:546.

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 21. 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, m.m, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats gata, med enskilt huvudmannaskap. Planområdet nås via Villabrovägen, som förvaltas av delägarna till samfälligheterna Styrso s:53 och Styrso s:56. 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 Styrso s:53 och s:56. För eventuella nybildade fastigheter bör rättighet att nyttja vägen bildas. Nybildade fastigheter bör även anslutas till Styrso ga:3 för rätt till väg fram till färjeläget.

Drift och förvaltning

På Styrso ingår stora delar av vägnätet i gemensamhetsanläggningen Styrso ga:3 som förvaltas av Styrso vägförening. Villabrovägen är privatägd och förvaltas av delägarna till Styrso s:53 och s:56.

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.

Fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Planområdet nås via Villabrovägen som är privatägd och belägen inom Styrso s:53 och Styrso s:56. 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 lantmåteriförrättning 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.

Ledningsrätt

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

Markavvattningsföretag

Det finns inget markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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.

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: 4 kvartalet 2021

Antagande: skiftet 4 kvartalet 2021 /1 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2023

Färdigställande: 1 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 fem 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

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 angoringsväg 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. I samband med att planen antas, upphävs det återinträdande strandskyddet inom planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns skäl att upphäva det återinträdande strandskyddet. Avvägningar gällande ianspråktagande av icke allemansrättsligt tillgänglig redan ianspråktagen mark för det har gjorts mellan detaljplanens syfte och strandskyddets syfte. I en fastighetsreglering från 1900-talets början, framgår att marken som har skiftats mellan enskilda personer är belägen mellan två fastigheter sedan tidigare bebyggda med bostadshus. Vid fastighetsregleringar 2009 och 2015 ingår marken i en bostadsfastighet. 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. Utöver nämnda hållträd, bedöms värdet för växt- och djurlivet som begränsat. Vad gäller strandskydd, bedöms sammantaget att planförslaget ej påverkar strandskyddets syfte.

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

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 att fler barn förutsätts få möjlighet att vistas i en barnvänlig miljö och att barn förutsätts 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

Marginellt bedöms planförslaget ha en positiv påverkan på de aspekter kopplade till vardagsliv för de som bor vid planområdet vad gäller ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv och Tillgång och tillgänglighet/ olika behov och livssituationer. På individnivå kan det dock säkert upplevas som något negativt att dela utrymmet med flera familjer det vill säga få en tätare bebyggelse kring sin bostad med allt vad det medför.

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 av hus med egen trädgård. Den begränsade biltrafiken på Styrso innebär en säker miljö för barn.

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.

SAMRÅDSHANDLING

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 miljökvalitetsnormer 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, 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. Det förutsätts att Länsstyrelsen vid samråd om detta kan kräva att det kompenseras på något lämpligt sätt. Trädet omnämns o beskrivs i kapitlet ovan.

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 dagvattenkan 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.la. 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 ianspråk tas 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.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare

Planchef

Monica Kovacs

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Sara Brycke

Exploateringsingenjör