



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planbeskrivning, detaljplan för fritidsbebyggelse på fastigheten Köpstadsö 1:156

Samrådshandling 2 – Januari-februari 2022

2022-01-26



Innehåll

Planbeskrivning.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Handlingar.....	4
Tidigare handläggning.....	5
Förutsättningar.....	5
Läge, areal och markägoförhållanden	5
Planförhållanden	5
Mark, vegetation och landskap	7
Geotekniska förhållanden.....	11
Markradon.....	11
Fornlämningar och kulturhistoria.....	11
Befintlig bebyggelse.....	12
Service.....	13
Störningar.....	13
Översvämningsrisk.....	13
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	15
Upphävande av strandskydd	15
Bebyggelse	16
Friytor.....	32
Trafik.....	34
Teknisk försörjning	35
Grundläggning	36
Risk	36
Konsekvensbeskrivning	36
Genomförandetid.....	39
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	39
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	40
Fastighetsrättsliga frågor mm	40
Tekniska frågor.....	41
Ekonomiska frågor	41
Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud	42
Strandskydd	42

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Karin Edeskog, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 74

Samrådstermin: 26 januari 2022 – 23 februari 2022

Planhandling

Samråd 2

Datum: 2021-12-14

Diarienummer: 0353/98

Aktbeteckning: 2-xxxx

Adam Västernäs

Telefon: 031-368 15 92

E-post: adam.vasternas@sbk.goteborg.se

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post: agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Detaljplan för fritidsbebyggelse på fastigheten Köpstadsö 1:156 på Köpstadsö inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kompletterande fritidshusbebyggelse med hänsynstagande till den allmänna och specifika kulturmiljön liksom strandskyddet inom fastigheten.

Detaljplanen syftar också till att förbättra allmänhetens tillgänglighet till strandområdena på den östra sidan av Köpstadsö. Detaljplanen ska säkerställa att en lämplig fastighetsindelning kan prövas som kan tydliggöra ansvarsförhållanden och skötseln av hela trädgårdsanläggningen.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Kulturmiljöutredning, *Kulturmiljöunderlag Fritidshus på Köpstadsö*, Göteborgs stadsmuseum 2020.
- Naturvärdesinventering, *Naturvärdesinventering av ett område inom fastigheten Köpstadsö 1:156*, ProNatura 2020.
- Strandskyddsdokument, Stadsbyggnadskontoret 2021.

Tidigare handläggning

Detaljplanen startades under 1990-talet nedan följer tidigare fattade beslut i ärendet.

Tidigare fattande beslut av Styrö byggnadsnämnd:

1996-11-19	uppdrag att skapa underlag för ”plantillstånd”
1998-01-23	uppdrag att genomföra programsamråd
1999-04-20	godkännande av program för fritidsbebyggelse på fastigheten Köpstadsö 1:156
1999-04-20	uppdrag att upprätta detaljplan
1999-12-02	uppdrag att genomföra samråd för detaljplan

Samrådshandlingen togs fram under 1999 och ett samråd genomfördes 2000 där samrådsyttrande inkom ifrån bland annat Länsstyrelsen.

Beslut av Byggnadsnämnden Göteborgs stad

2017-08-29 beslut att upprätta ny samrådshandling

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på östra delen av Köpstadsö cirka 12,8 km sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 2,3 hektar. All mark inom områdena ägs gemensamt av fyra familjer. För närvarande finns 14 delägare till fastigheten. I övrigt se fastighetsförteckning.

Planförhållanden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Göteborg från 2009 anger att hela Köpstadsö 1:156 ligger inom ytor som är av särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Fastigheter intill Köpstadsö 1:156 ligger inom ytor som i översiktsplanen är utpekade som bebyggelseområden med grön och rekreationsytor och befintlig fritidshusbebyggelse.

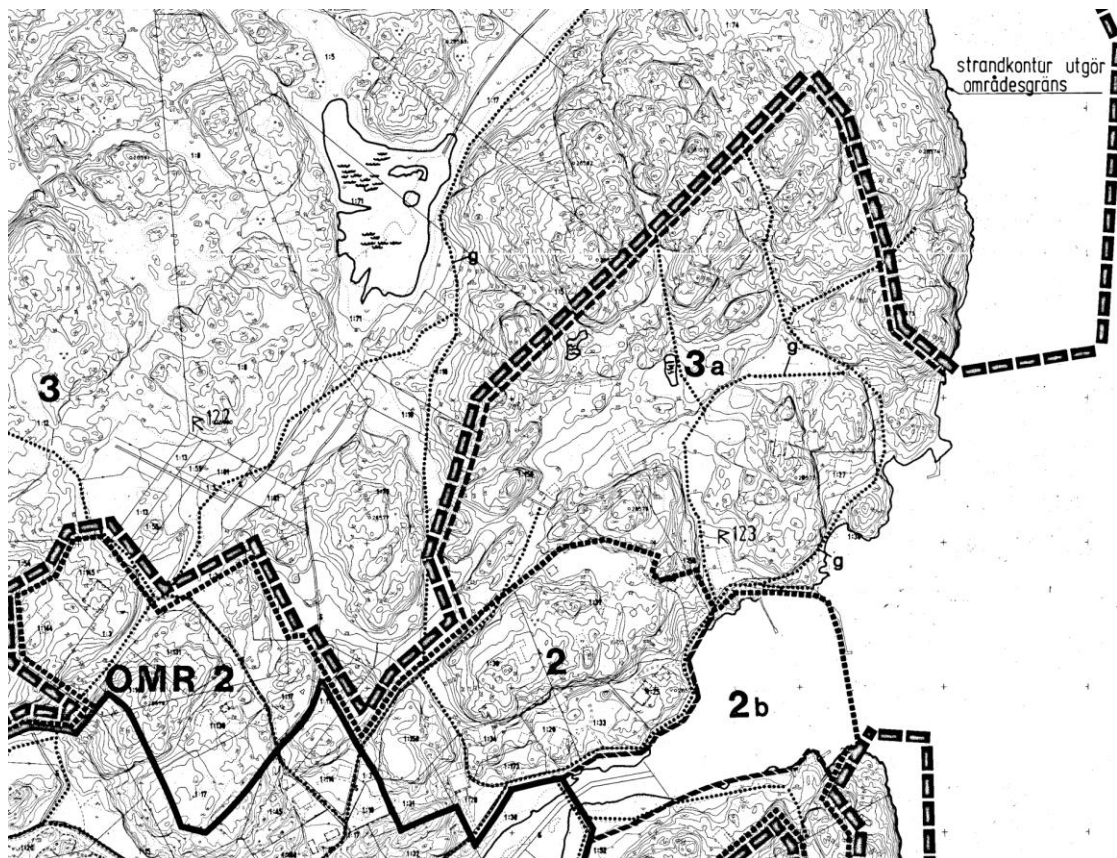
I den nya översiktsplanen för Göteborg som varit på granskning 2021 ligger fastigheten inom beteckning ”parker och naturområden”. Här föreskrivs att stor restriktivitet mot ny bebyggelse ska iakttas och områdena ska så långt möjligt hållas fria från trafik- och industribuller och ljuspåverkan. Ekosystemtjänster, särskilt ekologiska, ska utvecklas.

Områdesbestämmelser

För området gäller områdesbestämmelser 1480K-II-3767 som vann laga kraft år 1995-02-09. Stadsdelsnämnden Styrö beslutade den 4 juni 1991 att anta områdesbestämmelser för Köpstadsö. Regeringen fastställde stadsdelsnämndens beslut med undantag för områdena 2c och 3. I den västra delen av Köpstadsö 1:156 finns ett område inom det som benämndes ”område 3”, där det alltså inte finns någon gällande plan idag. Detsamma gäller den östra delen av fastigheten som också ligger utanför

områdesbestämmelsen. För resterande delar av Köpstadsö 1:156 gäller områdesbestämmelsernas ”område 3a”.

Område 3a föreskriver att endast fritidshusbebyggelse tillåts i natur- och parkområdet. Åtgärder som förvanskar naturmiljön får inte vidtas. Ytterligare huvudbyggnader får endast uppföras efter att det prövats lämpligt i detaljplan. Byggnadsytor är i områdesbestämmelserna begränsade till 80 kvm per fastighet.



Figur 1. Utdrag ur områdesbestämmelserna för Köpstadsö.

Riksintressen

Köpstadsö ingår i ett område som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust samt kulturmiljövård. Direkt öster om Knarrholmen finns farled nr. 109 (Rivö fjord – Valö - Nidingen) som är av riksintresse för sjöfarten.

Hela Göteborgs södra skärgårds vattenområde och vissa landområden är av riksintresse för friluftslivet. Det aktuella planområdet omfattas inte av riksintresset beträffande landområdet. Köpstadsö 1:156 omfattas dock i en liten del längs den östra stranden. Det är angeläget att markanvändningen upplevelsemässigt från sjösidan tar hänsyn till riksintresset.

Förordnanden mm

Stora delar av Köpstadsö omfattas av strandskydd enligt 7 kap miljöbalken (MB). Strandskyddet har två huvudsakliga syften; att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Strandskyddet för den aktuella fastigheten omfattar i dag generellt strandskydd om 100 meter, samt ett utökat strandskydd inom 100 - 300 meter ifrån strandremsan. Detta gör att stora delar av fastigheten Köpstadsö 1:156 är belagd med strandskydd. Ett undantag

finns där strandskyddet upphävts för byggnaden D1 Sommarvillan Gläntan. De övriga befintliga byggnaderna är belagda med strandskydd, se figur 20.

Allemansrätt

Enligt tidigare bedömningar är allemansrätten i stora delar utsläckt i området. Detta gäller trädgårdsanläggningen och i anslutning till de befintliga bostadshusen och badhuset. I övrigt är det fritt för allmänheten att röra sig inom Köpstadsö 1:156, men rörligheten begränsas av stora nivåskillnader med branta bergspartier och mycket snårig vegetation.

Mark, vegetation och landskap

Landskapet exponerar sig mot det omgivande havet och kan betraktas på stort avstånd, dels från omgivande öar, dels från människor som rör sig på vattnet. De karga och kala bergen och de obebyggda strandzonerna är viktiga för landskapsupplevelsen.

Landskapet präglas av karga bergspartier med mellanliggande gröna dalgångar. Dalgångarna inom Köpstadsö 1:156 sträcker sig såväl i öst-västlig som nordsydlig riktning och utgörs av en anlagd parkliknande trädgårdsanläggning med buskar, gräsmattor och fruktträd.

Trädgårdsanläggningen "Paradiset" började anläggas 1915 med syfte att skapa en vindskyddad ekonomisk odlingsmark. Utgångspunkt var en befintlig mark som kompletterats genom bl.a. omfattande matjordstransporter från Klarebergs herrgård vid Göta älv. Genom den anlagda parken har det ursprungliga naturlandskapet förändrats och förädlats. Trädgården har ett stort värde ur natur- och kulturmiljösynpunkt. Den visar hur trädgårdsidealen i början på seklet kunde omsättas i skärgården genom oerhörda insatser. Mot trädgården står de karga bergspartierna som i stort sett har lämnats orörda.

I trädgårdsanläggningen ingår en centralt anlagd bevattningsdamm kringvuxen med stora lövträd. Inom fastigheten har fler dammar använts för bevattning. Ett fd fältspatsbrott har under torra år fungerat som vattenreserv fram till 1976, då de första vattenledningarna anlades på ön.

Imponerande stenmurar med en höjd av tre till fyra meter med port och passage avgränsar trädgården i olika delar och skapar ett gynnsammare lokalklimat i anläggningen. Stensatta gångvägar har också byggts samt kajen vid badhuset för avlastning av pråmar under grundaråren.



Figur 2. Exempel på de höga stenmurarna inom området.



Figur 3. Exempel på de höga stenmurarna inom området.

Trädgården består av olika rumsligheter. En del utgörs av odlingsmarken kring den ursprungliga bebyggelsen, med karaktär av grönsaks- och bärödling eller kryddträdgård. Den mer centrala delen är fruktträdgården, som i väster avgränsas av hög bergvägg. Norr om fruktträdgården ligger bevattningsdammen på en högre platå med karaktärsfulla lövträd. Öster härom den mer rekreativa delen med gångar, stenmurar och gräsytor. Alla större gräsytor har under långa perioder fungerat som frukt och grönsaksland samt även som betesmark, då det ej fanns någon affär på ön.

I trädgårdsanläggningen finns mycket klara rumsliga uppdelningar och avgränsningar förutom de ovan beskrivna odlingskaraktärerna. Centralt i trädgården finns ett gångvägssystem, som västerut leder till byn och båtbyggnaden. Mot öster slutar gångvägen vid en grind, bakom den finns den privata badplatsen med bryggor, soldäck och badhytter.

Norra delen av trädgården avgränsas av relativt branta bergspartier i vilka smala dalsänkor ger vägar ut till de högre liggande bergen med utsikt över sjön och skärgården, och vidare till de tidigare betes- och åkermarkerna. Norr om badplatsen stupar berget brant ner i havet vilket gör det svårt att på ett enkelt sätt röra sig utmed vattnet.

En naturvärdesinventering har genomförts för detaljplanen, Pronatura 2020. Inventeringen utfördes under juni 2020 enligt Svensk Standard 199000:2014 Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI). Inventeringen har genomförts enligt detaljeringsgraden detalj, med tillägget naturvärdesklass 4, generellt biotopskydd, värdeelement, detaljerad redovisning av artförekomst och fördjupad artinventering avseende grod- och kräldjur. Därför har alla objekt med en storlek om minst 10 m² eller mer identifierats, karterats och beskrivits. Linjära objekt med en längd om 10 m eller mer och en bredd om 0,5 m eller mer har också identifierats, karterats och beskrivits.

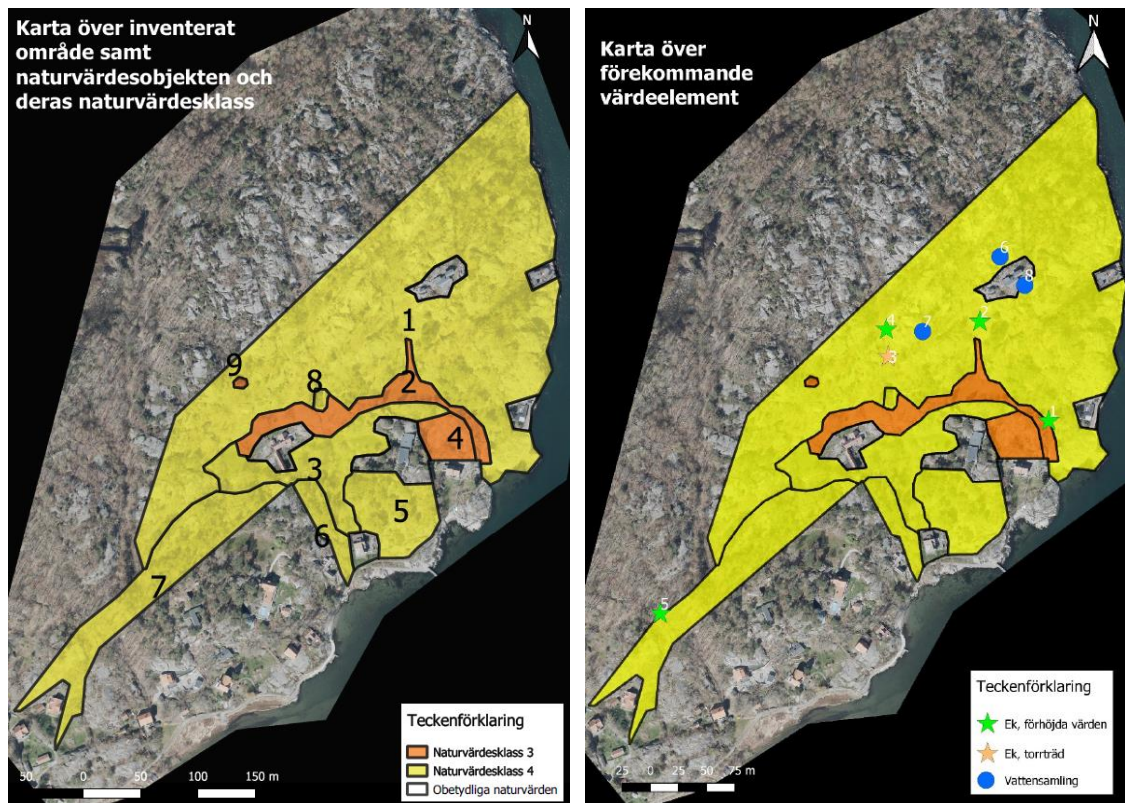
Sammanlagt inventerades cirka 8,5 ha. Totalt har 9 naturvärdesobjekt avgränsats. Av dem klassades 6 stycken (sammanlagt 7,31 hektar) som objekt med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) medan 3 objekt (sammanlagt 0,59 hektar) bedömdes ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). De båda delområdena med påtagliga naturvärden är delområde 2 och 4, se figur 4. Värden för biologisk mångfald är främst knutna till gårdsnära gräsmarker, småvatten och lite rikare hållmarker.

Värdeelement förekommer spritt i området, främst i form av lite äldre ekar, någon ek torraka samt mindre dammar/vattensamlingar.

Vid inventering av groddjur påträffades endast vanlig padda (i naturvärdesobjekt 9 och värdeelement nr 7) och den har även konstaterats reproducera sig i naturvärdesobjekt 9 om än fåtaligt (1–2 individer). Dammar och vattensamlingarna har generellt bedömts hysa låga förutsättningar för groddjur.

Naturvärdesinventeringen menar att effekterna på det inventerade områdets naturvärden begränsas om byggnation förläggs till de hållmarker som placerats i naturvärdesklass 4. Skulle byggnation istället genomföras i delområde 2, 4 eller 9 skulle de negativa effekterna på naturvärdena bli betydligt större.

För att ytterligare reducera inverkan på förekommande naturvärden är det önskvärt om strukturer som har pekats ut som värdeelement kan lämnas utanför nybyggnation.



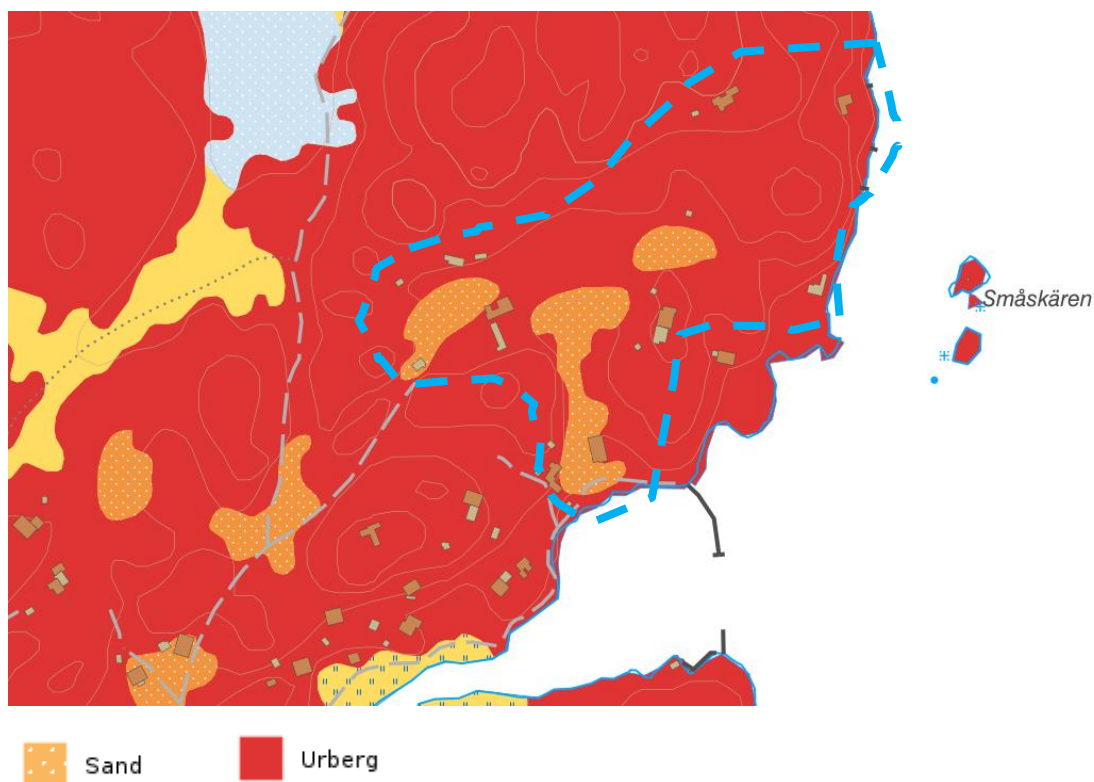
Figur 4. Till vänster naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass, till höger förekommande värdeelement.

Geotekniska förhållanden

För detaljplanen har ingen geoteknisk utredning tagits fram i detta skede.

SGUs jordartskarta visar på att större delarna av fastigheten Köpstadsö 1:156 består av urberg med grunda jorddjup, se figur 5. Längs med dalgångarna i nord-sydlig riktning och öst-västlig riktning återfinns dock områden med sand.

Det är också känt att jordmassor körts till platsen för anläggandet av trädgårdsanläggningen under början av 1900-talet.



Figur 5. Utdrag ur SGUs jordartskarta.

Markradon

Hela fastigheten ligger inom mark som bedöms ha normala risker för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom området finns en fornlämning markerat som L1967:344 i Riksantikvarieämbetets fornsök. Denna utgör en fyndplats för flinta i en mindre dalgång, se figur 6.



Figur 6. Utdrag ur Riksantikvarieämbetets fornsök som markerar fyndplatsen för flinta.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på Köpstadsö var i slutet av 1700-talet koncentrerad till den gamla bykärnan i anslutning till jordbruksmarken och med närhet till hamnen. I slutet av 1800-talet började sommargäster komma till ön och en ångbåtsbrygga byggdes på sydöstra sidan av ön. I början av 1900-talet byggdes några sommarvillor vid Kilen. Ett flertal sommarstugor har från 1940-talet och framåt byggts främst norr om bykärnan. Byn med sin täta bebyggelse och flera stora gedigna "skeppargårdar" speglar öns speciella inriktning på sjöfart och utgör en av de bäst bevarade miljöerna i Södra Skärgården.

Bebyggelsen på Köpstadsö har lokaliserats i skydd för de förhärskande havsvindarna, vilket har inneburit skyddade lägen med stöd av bakomliggande bergspartier. Avstegen från denna tradition är få på Köpstadsö, vilket betyder att ön, till skillnad från många andra öar i skärgården, upplevs som relativt obebyggd när man närmar sig ön från havet.

Inom Köpstadsö 1:156 byggdes de fyra huvudbyggnaderna 1915, 1916, 1940 och 1953. Den gamla bondgården anlades 1916 för skötsel och odling av marken samt för djuren, som togs ut på våren och på vintern återfördes till Klareberg. Den byggdes om 1953 till bostad. Den ger en bild av en tidigare markanvändning. Övriga byggnader som bedöms ha kulturhistoriskt värde är den i nationalromantisk stil uppförda sommarvillan från 1915 och det arkitekturhistoriskt intressanta sommarhuset från 1940, ritat av arkitekten Erik Friberger.

På Köpstadsö 1:156 finns också ett mindre sommarhus på en bergsklack nordväst om gårdsbyggnaden. Likaså finns ett sommarhus högt upp på berget i nordöst om trädgårdsanläggningen. Trots den höga placeringen är detta hus väl anpassat till sitt läge och är inte direkt synligt ifrån vattnet.

Vid Köpstadsös östra sida sluttar klipporna brant ned mot havet. I en skreva finns här en ”militärbyggnad” uppförd på 1960-talet. Denna har tidigare använts som bunker/skyddsrum för militären, men nyttjas nu av Köpstadsö 1:156. Vid öns östra sida finns också ett ”badhus” som nyttjas gemensamt av fastighetsägarna.

I övrigt finns flera mindre komplementbyggnader och förrådsbyggnader på fastigheten.

Service

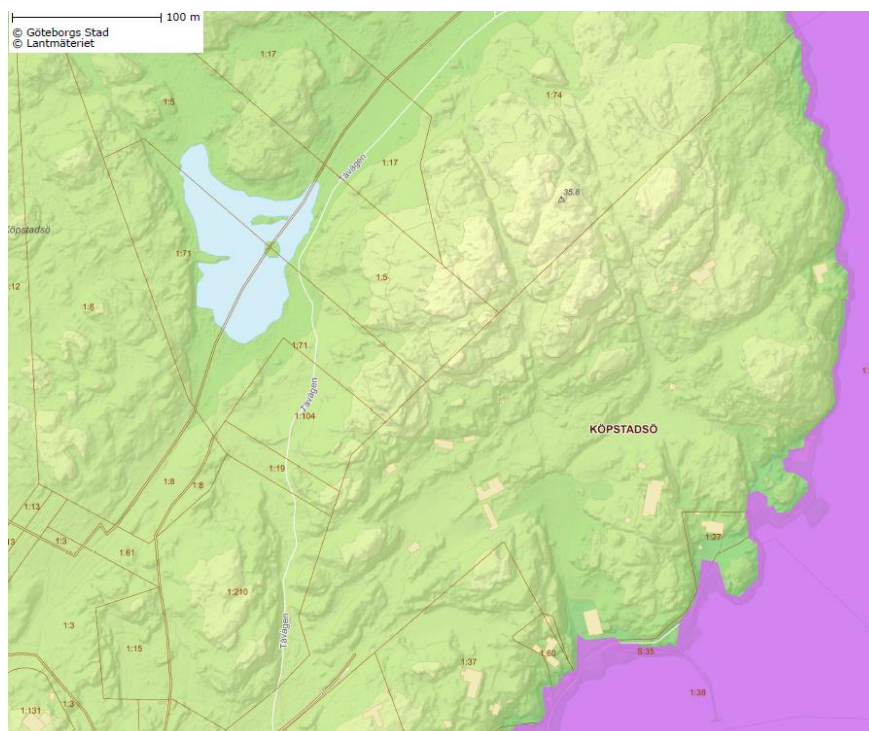
Offentlig och kommersiell service finns i ett basutbud på Styrso med exempelvis F-9-skola och livsmedelsbutik. Förskola finns på Köpstadsö. I övrigt hänvisas det till service på fastlandet.

Störningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några störningar avseende exempelvis buller, vibrationer eller lukt. Planområdet ligger utanför skärgårdsskjutfältet.

Översvänningsrisk

Stigande havsvattennivåer utgör en risk för översvämning. I Göteborgs stad används planeringsnivåer på +2,5 meter för byggnader och på +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner, se figur 7. Det tematiska tillägget till översiktsplanen redovisar att undantag ifrån dessa rekommendationer kan ske exempelvis på grund av kulturmiljövärden.



Figur 7. Kartan redovisar en översvämning om +2,5 meters för stigande havsvatten vid Köpstadsö.

Den dimensionerande havsnivån som området skall planeras utifrån är +2,0 m och planeringsnivån +2,5 m (RH2000) enligt TTÖP (Tematiskt tillägg för översvänningsrisker. Göteborgs Stad, 2019-04-25). Fastigheten ligger i kustområdet men bedöms inte utsatt för några större våg- eller vindeffekter till följd av sitt skyddade läge. Större delen av området ligger högre än planeringsnivån +2,5 m. Närmast

kajkanten vid badhuset finns en yta som ligger lägre och dessa låga delar kan riskera att översvämmas vid framtida höga vattennivåer.

Skyfall och dagvatten inom området bedöms initialt kunna hanteras inom fastigheterna och angränsande marker. En närmare utredning av dagvatten och skyfallshantering i området tas fram inför utställning.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär ett bekräftande med byggrätt för befintliga byggnader samt att pröva lägen för nya byggrätter för fritidshus inom fastigheten Köpstadsö 1:156.

Detaljplanen avser också att säkerställa och förbättra allmänhetens tillgänglighet på den östra delen av Köpstadsö.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen upprättas enligt PBL87 och den äldre strandskyddslagstiftningen som gällde fram till 2009. Detta har stämts av vid möte med Länsstyrelsen den 23 oktober 2020.

Strandskyddet har två huvudsakliga syften.

- att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.
- att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Ett av strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Detaljplanen förtydligar och säkerställer allmänhetens möjligheter att röra sig på den östra sidan av Köpstadsö. Detta sker främst genom ett förbättrat gångstråk eller gångstig där området tidigare varit svårtillgängligt för allmänheten. I förlängningen kan gångstigen kopplas till Tåvägen och andra stråk på ön och således förbättra allmänhetens tillgång till strandområdena generellt. Detta ligger i linje med strandskyddets syften.

Strandskyddet kommer att upphävas för befintliga byggnader och nytillkommande byggrätter. Bedömning av strandskyddsupphävandet och placering av nya byggrätter har skett utifrån en första bedömning av befintliga hemfridszoner för bebyggelse. Inom fastigheten Köpstadsö 1:156 finns cirka 14 byggnader av olika storlekar varav ett är badhus utan hemfridszon och ett är en fd. militärbunker. Övriga byggnader uppförda i olika tider är numera till största del bostäder i form av fritidshus och därtill kopplade komplementbyggnader. I dagsläget finns några större byggnader som nyttjas som fritidshus och som utgjort huvudsakligt underlag för bedömning av befintlig hemfridszon. Inom dessa ytor har sedan de nya byggrätterna placerats.

Vid kommunens bedömning av hemfridszonen har flera parametrar studerats för att landa i en avgränsning av vad som kan bedömas vara tomtplatsavgränsning samt den privat nyttjade marken inom fastigheten. Den befintliga bebyggelsen samt i anspråkstagen mark har utgjort det grundläggande underlaget i bedömningen. Till detta har det bedömts om tomtplatsen för varje befintlig byggnad avgränsas med staket, häck, mur eller mer naturliga formationer så som skarpa brynzoner eller klippor. Det har också vägts in de delar av trädgårdsanläggningen som upplevs som mer privat och som sköts som en anlagd park eller trädgård.

En del av området som utgör anlagd trädgårdsanläggning saknar direkt koppling till någon av de befintliga byggnaderna. Ytan sköts delvis genom att exempelvis gräset slås.

I följande kapitel ges motiv för strandskyddets upphävande för befintliga byggnader och nya byggrätter.

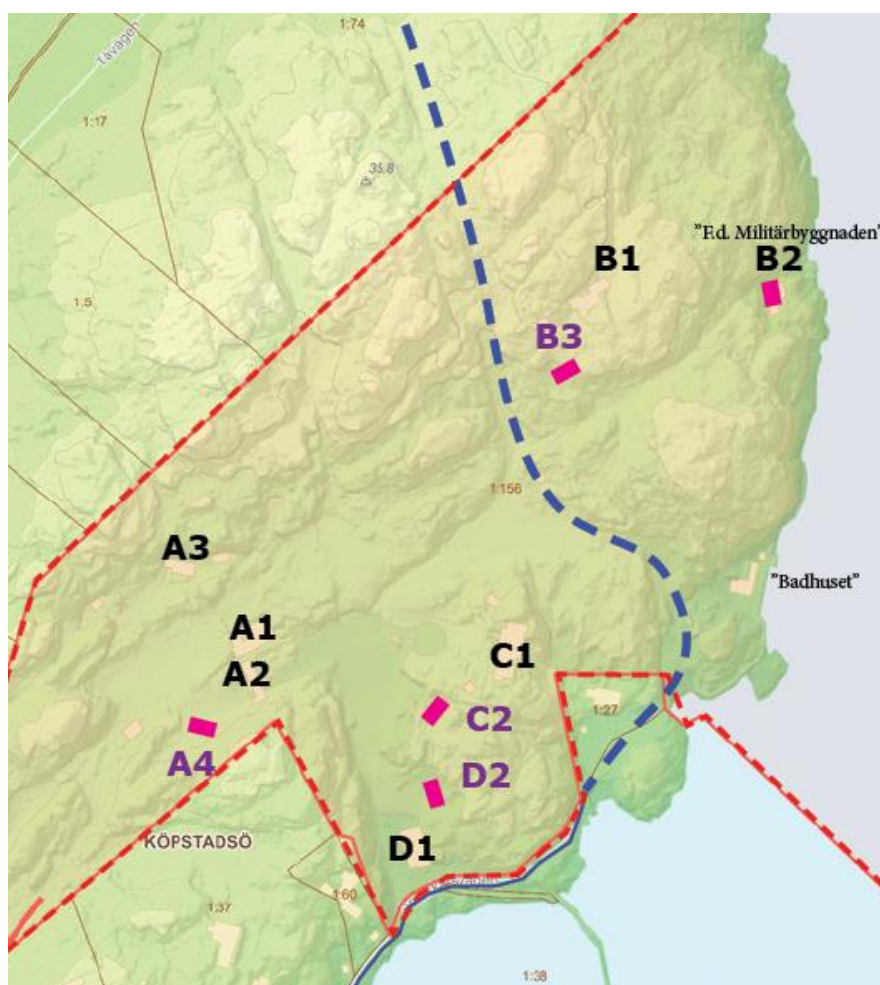
Bebyggelse

Befintliga byggnader

Inom området finns flera befintliga byggnader. Både lite större fritidshus, mindre komplementbyggnader, ett badhus och en före detta militärbyggnad. Byggnaderna är uppförda ifrån 1900-talets början, då trädgårdsanläggningen anlades, fram till cirka 1960 talet. Flera av byggnaderna har kulturmiljövärde. I kulturmiljöutredningen, Göteborgs stads stadsmuseum 2020, redovisas varje byggnads historia och ursprung mer ingående.

För flera av de befintliga byggnaderna så har strandskyddet inte upphävts. I detaljplanen avses strandskyddet för de befintliga byggnaderna upphävas och det avses säkerställas en byggrätt för dem. Byggnaderna har en varierad form som kan ses nedan och deras planbestämmelser blir därför unikt utformade för varje byggrätt.

Nedan redovisas de större befintliga byggnaderna kort, se figur 8. Det finns också flera mindre förrådsbyggnader, lekstuga, jordkällare etc. inom planområdet.



Figur 8. Befintliga byggnader markerade med svart text och föreslagna byggrätters ungefärliga läge redovisade med rosa markering och lila text. Blåstreckad linje markerar föreslaget nytt gångstråk för allmänheten.

Byggnad A1 – Före detta ladugården

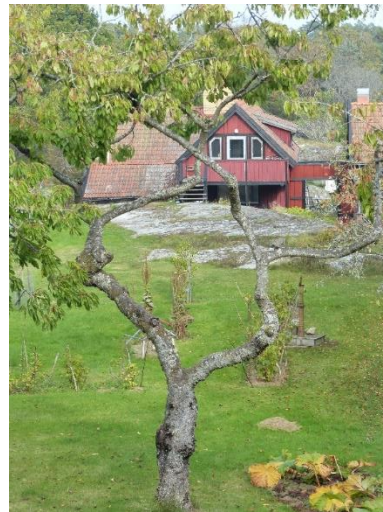
Byggnaden är en av de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och har ett högt bevarandevärde. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

Byggnaden ligger tätt tillsammans med byggnaden A2. Bedömningen av tomtplats tar i den västra sidan stöd i den mur som avgränsar trädgårdsanläggningen. Intill denna finns en komplementbyggnad och marken sköts också som gräsmatta fram till denna. Den södra avgränsningen tar stöd i höjdskillnad och brynzon mot den mer orörda naturmarken. I den norra delen avgränsas tomtplatsen av ett parti med klipphällar i väst-östlig riktning. Här ligger tomtplatsen för A1 och A2 nedanför dessa hållar, medan A3 ligger ovan hållarna. På den östra sidan av byggnaderna finns en skyddad gårdsmiljö med uteplats och kringliggande gräsytor som sköts ner till fruktträdgården. Tomtplatsen har här bedömts sluta nedanför de blottade hållarna intill gårdsbildningen.

Markerna inom tomtplatsavgränsning sköts som trädgård med klippta gräsmattor, odlingskragar, trädgårdsväxter etc. Tomtplatsen är också väl avskild ifrån strandkanten och vattnet.

Sammantaget bedöms tomtplatsen för A1 inte ha några värden för strandskyddets syften.

Då byggnaden har ett högt kulturmiljövärde så har den fått en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud i detaljplanen för sitt fortsatta skydd.



Figur 9. Byggnaden A1 före detta ladugården.

Byggnad A2 – Före detta ladan

Byggnaden är en av de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och har ett högt bevarandevärde. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

Byggnaden ligger tätt tillsammans med byggnaden A1. Bedömningen av tomtplats tar i den västra sidan stöd i den mur som avgränsar trädgårdsanläggningen. Intill denna finns en komplementbyggnad och marken sköts också som gräsmatta fram till denna. Den södra avgränsningen tar stöd i höjdskillnad och brynzon mot den mer orörda naturmarken. I den norra delen avgränsas tomtplatsen av ett parti med klipphällar i väst-östlig riktning. Här ligger tomtplatsen för A1 och A2 nedanför dessa hållar, medan A3 ligger ovan hållarna. På den östra sidan av byggnaderna finns en skyddad gårdsmiljö

med uteplats och kringliggande gräsytor som sköts ner till fruktträdgården. Tomtplatsen har här bedömts sluta nedanför de blottade hållarna intill gårdsbildningen.

Markerna inom tomtplatsavgränsning sköts som trädgård med klippta gräsmattor, odlingskragar, trädgårdsväxter etc. Tomtplatsen är också väl avskild ifrån strandkanten och vattnet.

Sammantaget bedöms tomtplatsen för A2 inte ha några värden för strandskyddets syften.

Då byggnaden har ett högt kulturmiljövärde så har den fått en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud i detaljplanen för sitt fortsatta skydd.



Figur 10. Byggnaden A2 före detta ladan.

Byggnad A3 – Fritidshus

Byggnaden uppfördes ursprungligen som förråd men har blivit ombyggt till fritidshus. Det är en av flera mindre komplementbyggnader som byggts på bergklacken norr om trädgårdsrummet. Byggnaderna är små och enkla med en placering som är hänsynsfull till den omgivande trädgården. På bergsklacken där byggnaden är väl anpassad till platsen har det tidigare odlats blommor, delvis för försäljning på ön. Byggnaden syns inte ifrån havet eller ifrån de allmänna gångstråken på ön.

För byggnad A3 och de mindre komplementbyggnaderna runt denna har en tomtplats bedömts. Bedömningen tar i den norra sidan stöd i brynzon och nivåskillnaden emot norr, likaså emot öster och väster. I södra delen avgränsas tomtplatsen av en berghäll och nivåskillnad ner till tomtplatsavgränsningen för A1 och A2.

Markerna inom tomtplatsavgränsning sköts i delar som trädgård, men framförallt finns här flera mindre byggnader på en begränsad yta med en naturlig koppling sinsemellan. Tomtplatsen är också väl avskild ifrån strandkanten och vattnet.

Sammantaget bedöms tomtplatsen för A3 inte ha några värden för strandskyddets syften.



Figur 11. Byggnaden A3 fritidshus i skogsbrynet.

Byggnad B1 - Fritidshuset på berget

Fritidshuset på berget utgörs av en enklare trästuga som står direkt på berget. Hela anläggningen är byggd i samklang med platsen. En sittplats med bänk och stenbord har ordnats i en skreva, altanen är byggd av sten från platsen, trappor följer skrevor och formationer i berget, ett altandäck i trä har passats in över en sänka i berget. Fritidshuset är en god representant för de enkla fritidshusen som byggdes längs kusten på 1950-talet, och för en god anpassning till platsen.

Tomtplatsavgränsningen har här gjorts snäv i den norra och västra delen då marken snabbt övergår till orörda klipphällar och natur. I södra delen finns en längre stentrappa med räcke upp till byggnaden. Här sköts delar som trädgård och trappan bedöms ingå i vad som kan tolkas som hemfridszon. Därför är tomtplatsavgränsningen något mer tilltagen i söder. Väster om byggnaden B1 ligger en mindre komplementbyggnad på en angränsande berghäll. Då denna får anses tillhöra den tomt som B1 sköter så har tomtplatsavgränsningen bedömts sträcka sig så att denna byggnad inryms.

Byggnaden är väl avskild ifrån strandkanten och vattnet, samt trots sitt höga läge väl placerad i landskapet i princip utan påverkan på omgivningen.

Sammantaget bedöms tomtplatsen för B1 inte ha några värden för strandskyddets syften.



Figur 12. Byggnaden B1 fritidshuset på berget.

Byggnad B2 - F.d Militärbyggnaden

Denna byggnad är en f.d. militärbyggnad som utgörs av en diskret utformad vinkelbyggnad som är placerad i en skrevla vid vattnet. Byggnaden utgörs delvis av en

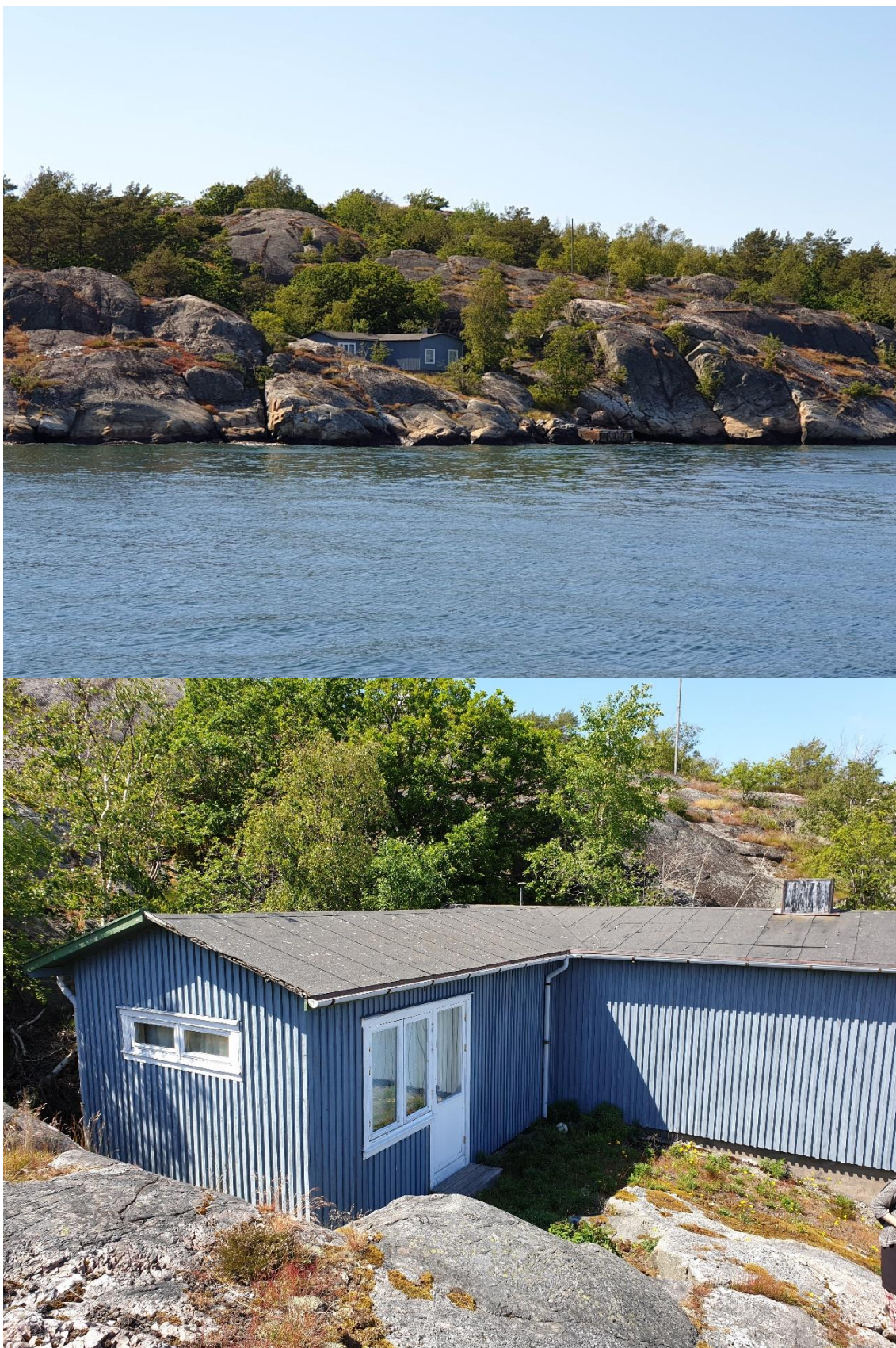
betongbunker, men är klädd i andra fasadmaterial och med en diskret färgsättning. Nedanför byggnaden i öster finns ett äldre bryggfundament av betong.

Byggnadens placering i en klippskrevan har gjort att tomtplatsen bedöms avgränsas av kringliggande höjdparter. I norr sluttar berget brant och är otillgängligt. I söder är det rundare men höga klippvallar som avgränsar tydligt. I väster finns den stig och skrevan som leder till byggnaden ifrån landvägen. Denna sluttar brant uppför direkt väster om byggnaden. I öster ligger en brygga och vattnet ett par meter nedanför byggnaden.

Området upplevs generellt svårtillgängligt. Tomtplatsavgränsningen för B2 har sammanfattningsvis bedömts utgöras i princip av byggnadens avtryck och det utrymme som krävs för att nå bryggan.

Byggnaden är i höjd avskild ifrån strandkanten och vattnet med en grundläggningsnivå på cirka +5 meter. Byggnaden är också diskret utformad och upplevs inte påtagligt ifrån vattnet.

Sammantaget bedöms tomtplatsen för B2 som delvis utgörs av strandremsa och brygga ha ett ringa intresse för strandskyddets syften då dessa utgör en begränsad yta med en befintlig anläggning. Likaså är allmänhetens tillgänglighet till ytan starkt begränsad av den generella möjligheten att röra sig till fots i området med dess topografi. Den yta där byggnaden är placerad bedöms sakna värde för strandskyddet då den utgörs av ianspråktagen mark.



Figur 13. Byggnaden B2 före detta militärbyggnaden.



Figur 14. Kaj nedanför byggnaden B2.

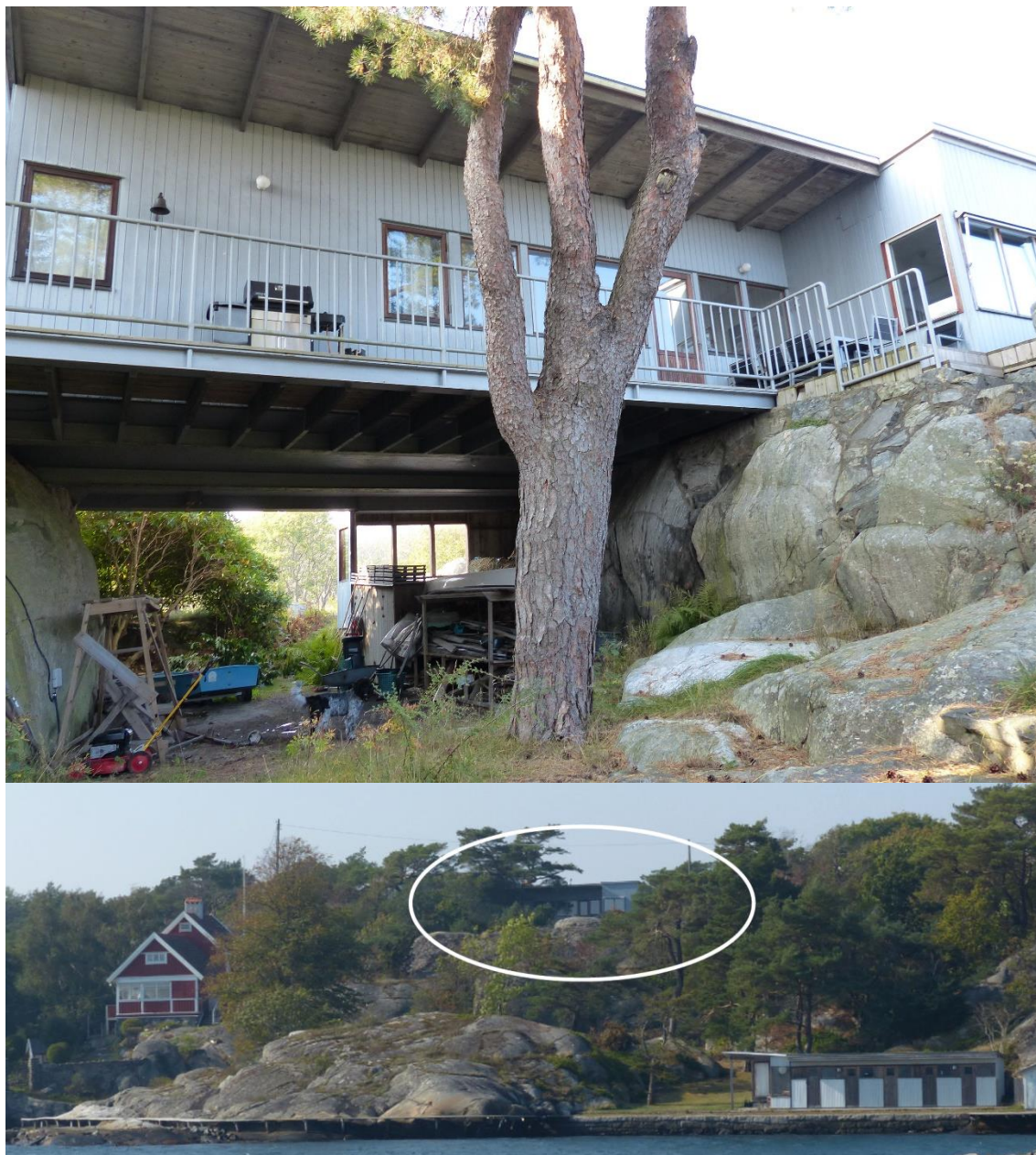
Byggnad C1 - Fribergers fritidshus

Denna byggnad är uppförd 1960. Byggnaden har placerats på balkar mellan två klippfällar, se figur 15. Detta gör att byggnadens påverkan på kringliggande mark är begränsad. Naturen och delvis förvildad trädgårdsvegetation sträcker sig nära in på byggnaden ifrån öster. Byggnadens tomtplatsavgränsning har därför bedömts vara snäv kring byggnaden i den östra sidan. Strax norr respektive söder om huvudbyggnaden finns två mindre komplementhus som gjort att tomtplatsavgränsningen utvidgats något här. Åt väster leder en flack grässlånt ner emot fruktträdgården. Denna yta sköts som trädgård och leder också ner till jordkällaren och den tydligt avgränsande stenvallen i nordväst. Ytan väster om byggnaden har därför bedömts ingå i tomtplatsen.

Byggnaden är hänsynsfullt placerad i landskapet med endast en liten påverkan på omgivande natur, den är dock också väl avskild ifrån strandkanten och vattnet och påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till eller upplevelse av strandremsan. Förutom byggnaden C1's avtryck innefattar tomtplatsavgränsningen mark som sköts som trädgård och komplementbyggnader som har ett sammanhang tillsammans med byggnaden C1.

Tomtplatsen för C1 bedöms inte ha några egentliga värden för strandskyddets syften. Byggnaden har en hänsynsfull placering i landskapet och är väl dold sett ifrån havet samt ifrån de allmänna gångstråken på ön.

Då byggnaden har ett högt kulturmiljövärde så har den fått en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud i detaljplanen för sitt fortsatta skydd.



Figur 15. Byggnaden C1 Fribergers sommarvilla, vit ring markerar byggnaden sett ifrån havet.

Byggnad D1 - Sommarvillan Gläntan

Byggnaden är en av de ursprungliga byggnaderna på fastigheten och har ett högt bevarande värde. Byggnaden ligger i den södra spetsen av fastigheten med anknäpning till det allmänna gångstråket och utsikt över viken söder om fastigheten. Byggnaden omgärdas av en trädgård och häck emot det allmänna stråket. För byggnaden och dess direkta närhet är strandskyddet sedan tidigare upphävt.

Tomtplatsavgränsning för byggnaden avgränsas i söder av häcken mot det allmänna gångstråket utmed stranden. I väster avgränsas tomplatsen av en bergsslänt och brynzon. precis nedanför bergsslänten går stigen som boende längre upp i trädgården kan använda för tillträde. I öster menar staden att tomplatsavgränsningen bör ta hänsyn till höjdparter och klipphällar samt till vad som sköts och tillhör byggnaden. Befintligt altandäck som är sammanbyggt med byggnaden ligger exempelvis delvis inom strandskydd idag. I norr är gränsen emot trädgårdsanläggningen mer vag, men staden menar att gräsmattan sköts som trädgård här och att det därför kan bedömas att tomplatsen och hemfridszonen sträcker sig åtminstone 20 meter ifrån byggnaden här.

Tomtplatsen för D1 bedöms vara väl avgränsad ifrån stranden genom den allmänna gångväg som passerar där och säkerställer allmänhetens framkomlighet. Likväl sköts ytorna kring byggnaden som trädgård. Tomtplatsavgränsningens yta bedöms därför inte ha några egentliga värden för strandskyddets syften.



Figur 16. Byggnaden D1 sommarvillan Gläntan.



Figur 17. Byggnaden D1 sommarvillan Gläntan.

Byggnad E1 - Badhuset

Byggnaden var ifrån början en liten hytt för omklädning, som fortfarande finns kvar på platsen. Badhuset är byggt på den kaj som anlades när trädgårdsanläggningen skapades. Kajen behövdes för att lossa och forsla material in till trädgårdsanläggningen

”Paradiset” då denna anlades. Byggnaden är avdelad med olika utrymmen för de olika familjerna. Byggnaden innehåller även en bastu. Ursprungligen hade den en inomhuspool, men den är inte längre i bruk.

Kajen har ett särskilt värde som ursprunglig del av trädgårdsanläggningen, och är ett vackert stenarbete, se figur 18.



Figur 18. Byggnaden E1 badhuset samt del av kajen som nyttjades för skeppning till ön och trädgårdsanläggningen.

Nya byggrätter

Planen medger uppförande av 4 nya fritidshus samt ombyggnad av den f.d. Militärbyggnaden. Dessutom medger planen avstyckning av fastigheter för de nya byggrätterna och för befintliga byggnader. Syftet med de föreslagna åtgärderna är att komplettera den befintliga bebyggelsen med nya byggrätter som underlättar ett generationsskifte och möjlig fastighetsbildning innebärande att tomtplatser skapas kring varje befintlig och tillkommande byggnad.

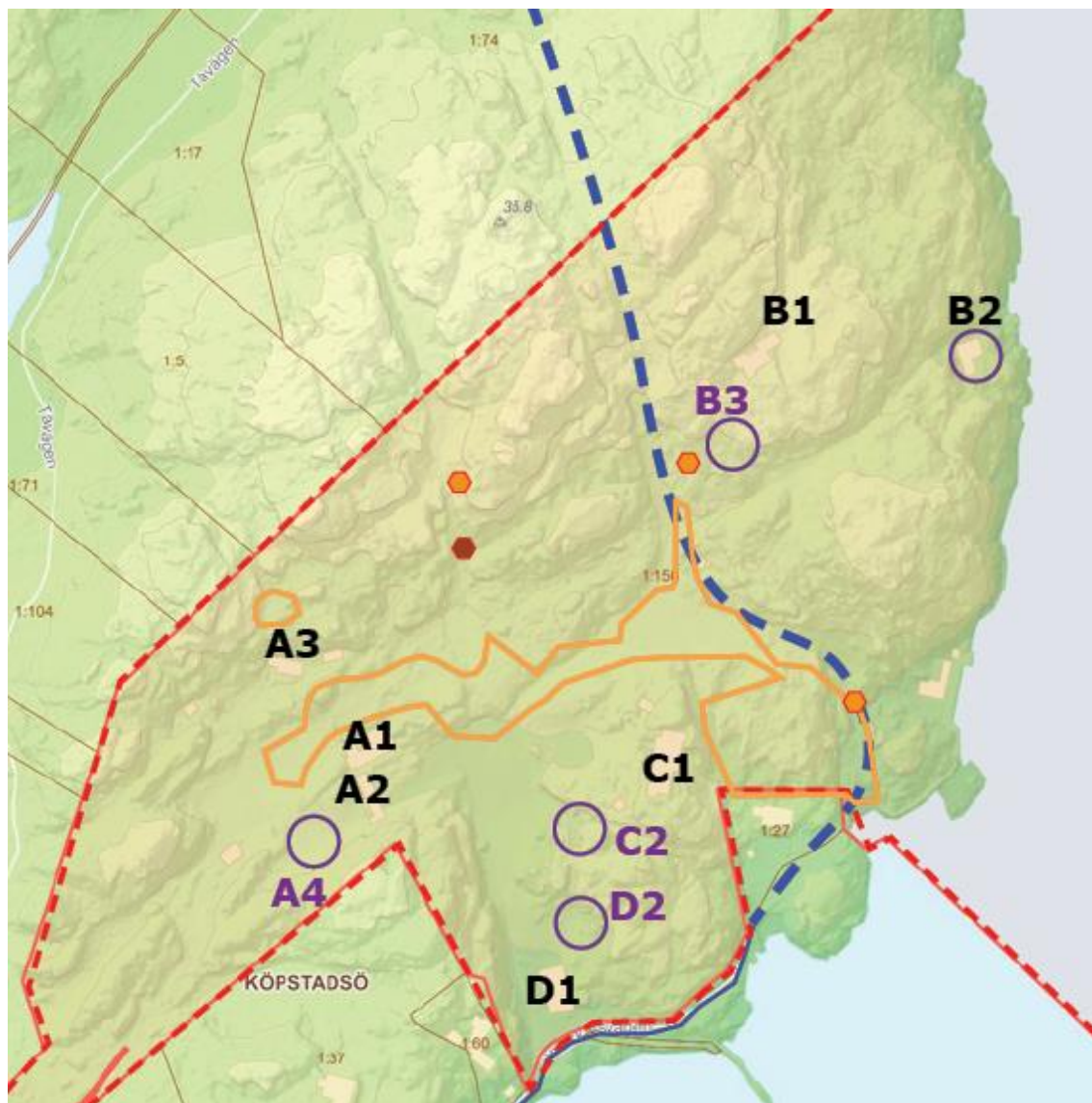
Den tillkommande bebyggelsen förläggs i anslutning till de befintliga bostadshusen och trädgårdsanläggningen. En strävan är också att lokalisera de tillkommande byggrätterna i nära anslutning till respektive ägarfamiljers huvudbyggnader.

Den tillkommande bebyggelsen lokaliseras huvudsakligen inom nuvarande hemfridszon, som ej är allemansrättsligt tillgänglig. De nya husen har placerats på ett sådant sätt att de inte kommer att vara dominerande i landskapet och så lite synliga som möjligt från havet. Stöd finns i bakomvarande bergspartier och planbestämmelser har införts som reglerar att byggnaderna ges en utformning som stämmer med landskapets karaktär och närliggande bebyggelses färgskala och utformning.

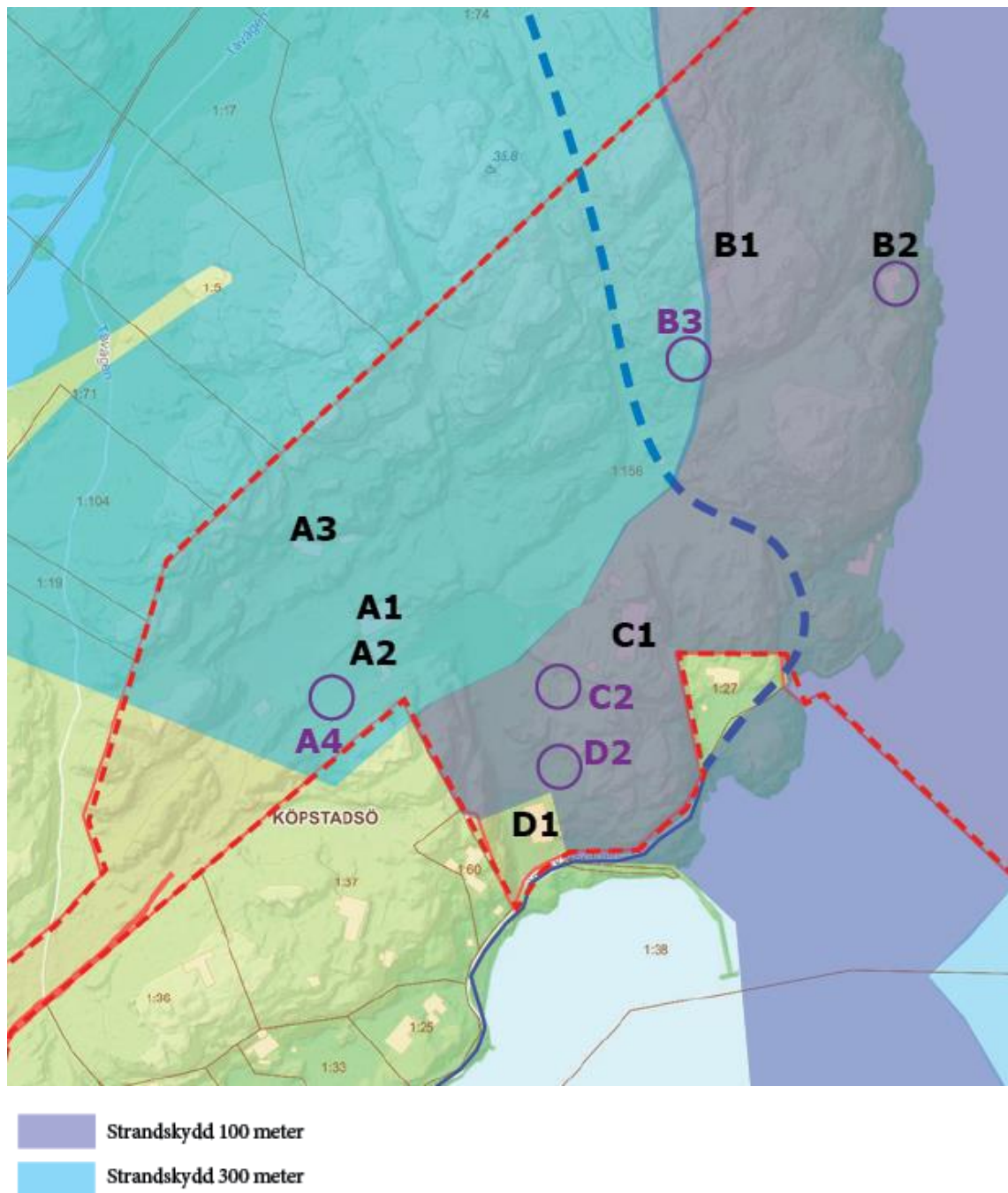
Byggnadernas storlek regleras i plankartan till högst 70 kvm byggnadsarea. Därtill tillåts också 10 kvm för komplementbyggnad.

Med ovan hänsyn tagen kan de nya byggrätterna prövas utan någon betydande påverkan på strandskyddets syften, naturvärden eller kulturvärden.

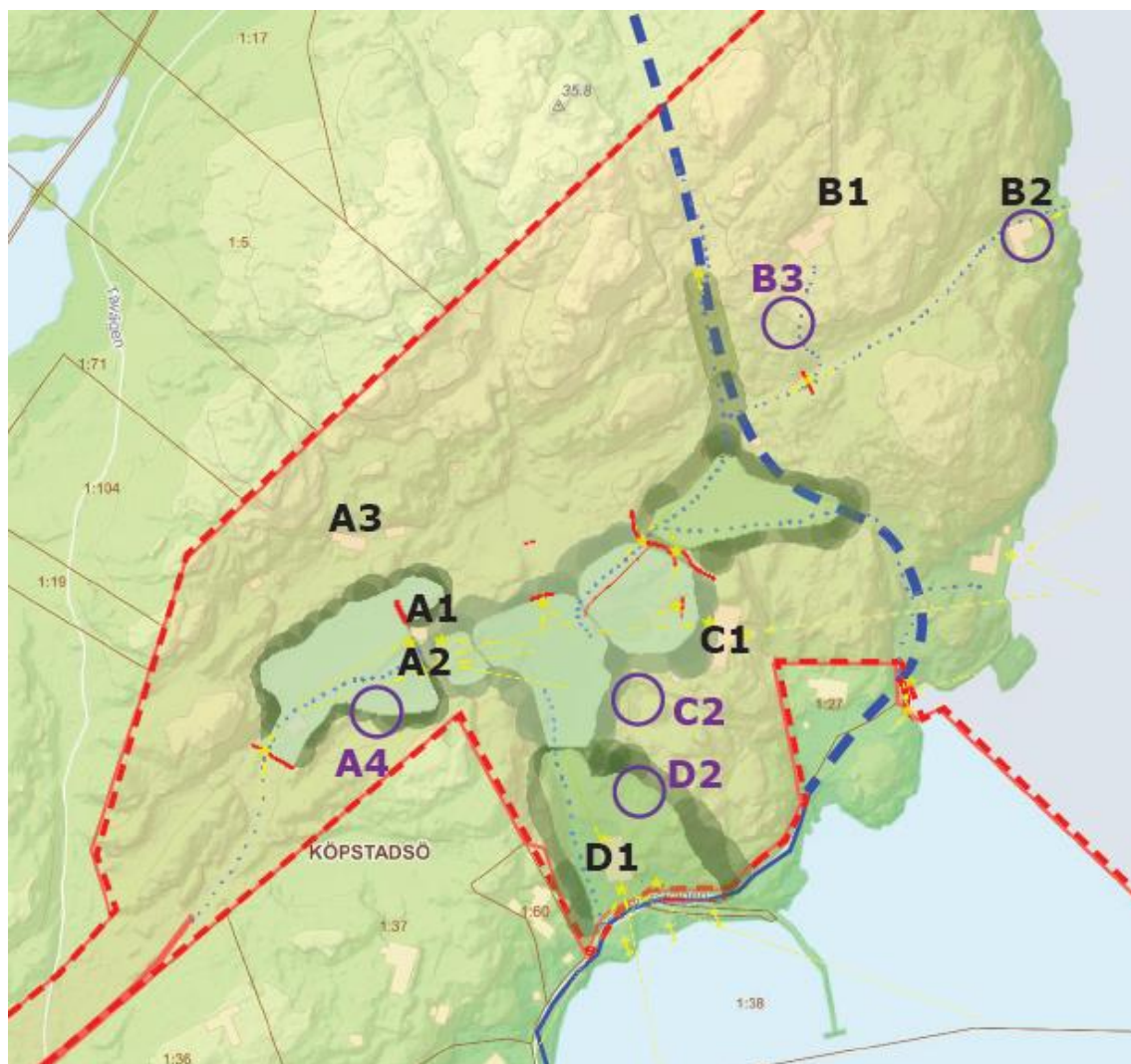
De nya byggrättslägena beskrivs mer ingående i avsnittet nedan.



Figur 19. Föreslagna nya byggrätter i förhållande till naturvärdesinventeringen, Pronatura 2020. Lägen för nya byggrätter markerade med lila cirklar och naturvärden i orange.



Figur 20. Föreslagna nya byggrätter i förhållande till gällande strandskydd. Lägen för nya byggrätter markerade med lila cirklar.



Figur 21. Föreslagna nya byggrätter i förhållande till kulturmiljöutredningen, Göteborgs stadsmuseum 2020. Lägen för nya byggrätter markerade med lila cirklar. Kulturmiljöutredningens bedömningsområde och siktlinjer i grönt respektive gult samt värdefulla byggnadselement markerat med rött.

Byggrätt A4

Byggrätten A4 föreslås inom den befintliga tomtplatsavgränsningen för byggnaden A1 och A2. På platsen finns ingen byggnation idag, men marken sköts som trädgård med klippta gräsmattor.

Byggrätten föreslås begränsas till 70 kvm byggnadsarea med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen. Därutöver tillåts 10 kvm byggnadskomplement. Byggrätten placeras nära en höjdrygg i söder samt något skyddad av en bergtunga i nordväst.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Placeringen bedöms inte ha någon koppling till strandremsan eller kunna upplevas ifrån havet eller allmänna stråk.
- Placeringen är inom ianspråktagen tomtmark.

Byggrätt B3

Byggrätten B3 föreslås inom och i direkt anknytning till den befintliga tomtplatsavgränsningen för byggnaden B1 och dess angöringsväg.

Byggrätten föreslås begränsas till 70 kvm byggnadsarea med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen. Därutöver tillåts 10 kvm byggnadskomplement.

Det befintliga huset är placerade med stor försiktighet i hållmarkerna. Det är därför en förutsättning att så sker även för en ny byggnad. Ett anläggande utan sprängningsarbeten är att föredra.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Placeringen är inom ianspråktagen tomtmark.
- Placeringen bedöms inte ha någon koppling till strandremsan eller kunna upplevas ifrån havet.

Byggrätt C2

Byggrätten C2 föreslås precis utanför den bedömda tomtplatsavgränsningen för byggnaden C1. På platsen står idag ett mindre förråd för trädgårdsredskap som används för skötsel av trädgårdsanläggningen. Placering är exponerad för trädgårdsanläggningen och kräver att ett nytt förråd byggs för att rymma nödvändiga maskiner och redskap.

Byggrätten föreslås begränsas till 70 kvm byggnadsarea med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen. Därutöver tillåts 10 kvm byggnadskomplement.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Marken är delvis ianspråktagen med byggnader sedan tidigare.
- Placeringarna bedöms inte ha någon koppling till strandremsan eller kunna upplevas ifrån havet eller några allmänna stråk.
- Placeringen av det östra alternativet är inom ianspråktagen tomtmark.

Byggrätt D2

Byggrätten D2 föreslås inom den befintliga tomtplatsavgränsningen för byggnaden D1. Platsen utgör idag tomtmark som sköts som trädgård med klippta gräsmattor.

Byggrätten föreslås begränsas till 70 kvm byggnadsarea med höjdbegränsningar för att minimera påverkan på omgivningen. Därutöver tillåts 10 kvm byggnadskomplement.

Byggnaden D1 har ett kulturmiljövärde och det bedöms därför lämpligt att placera den nya byggrätten med lite avstånd.

Motiv för upphävande av strandskydd:

- Placeringen bedöms endast ha en liten visuell koppling till strandremsan. I övrigt är byggnaden väl avskild av befintlig bebyggelse, D1.
- Placeringen är inom ianspråktagen tomtmark.

Service

Ingen tillkommande service planeras i detaljplanen.

Friytor

Friytor för planområdets behov finns inom respektive föreslagen fastighet, tomtplats och i den centrala trädgårdsanläggningen. Det är angeläget att trädgårdsanläggningen bibehålles med sina trädgårdsrum. Därför möjliggörs gemensamhetsanläggning för de berörda befintliga husen och de nya byggrätterna. Områdets kulturmiljövärden gör det viktigt att bevara öppenhet mellan byggnader och inom trädgårdsanläggningen. Planbestämmelser har införts för att trädgårdsanläggningen skall behålla sin öppna karaktär. Trädgårdsanläggningen har i planen fått användningen PARK med enskilt huvudmannaskap.

Friytor i övrigt finns på den del av fastigheten som ej ingår i planen. Badplats med badhytter finns på fastigheten.

Vattenområden

Planområdet innefattar inga vattenområden. Behov av båtplatser får tillgodoses via intilliggande bryggföreningar på ön. Permanent förtöjning vid den gamla kajen nedanför ”militärbyggnaden” bedöms olämpligt med hänsyn till farled och båttrafik utanför.

Lek och rekreation

Hela Göteborgs södra skärgårds vattenområde och vissa landområden är av riksintresse för friluftslivet. Det aktuella planområdet omfattas inte av riksintresset beträffande landområdet. Det är dock angeläget att markanvändningen upplevelsemässigt från sjösidan tar hänsyn till riksintresset.

Inom planområdet finns stora ytor för lek och rekreation för de boende. Allmänhetens tillgång till området säkerställs och förbättras genom anläggande av ett enklare gångstråk som grusad stig över nuvarande Köpstadsö 1:156, se figur 19. Gångstråket ger allmänheten bättre åtkomst till den östra sidan av Köpstadsö och syftar till att koppla samman med Tåvägen i nordöst för att ge möjlighet att promenera runt den östra delen av Köpstadsö.



Figur 22. Exempel på enklare gångstråk på Köpstadsö som inspiration för anläggandet av nytt gångstråk genom planområdet.

Naturmiljö

Landskapet präglas av karga bergspartier med mellanliggande "gröna" dalgångar. Dalgångarna inom Köpstadsö 1:156 sträcker sig såväl i öst-västlig som nord-sydlig riktning och utgörs av en anlagd park liknande trädgårdsanläggning med buskar, gräsmattor och fruktträd. Dessutom finns det i anslutning till parken ett antal större lövträd och på sina ställen också en ganska tät buskvegetation. I trädgårdsanläggningen ingår en centralt anlagd bevattningsdamm med avrinning i en stensättning.

Trädgården har anlagts med utgångspunkt från en befintlig mager odlingsmark, genom bl.a. omfattande matjordstransporter från fastlandet. Genom den anlagda trädgårdsanläggningen har det ursprungliga naturlandskapet förändrats och förädlats. Trädgården har ett stort värde ur natursynpunkt. Den visar hur trädgårdsidealerna i början på seklet kunde omsättas i skärgården genom oerhörda insatser. De karga bergspartierna har i stort sett lämnats orörda.

Naturvärdena som finns på platsen värnas genom att nya byggrätter placeras inom den lägre naturvärdesklassen, klass 4. De delar som är naturvärdesklass 3 eller har andra förhöjda eller specifika värden undviks. Likaså undviks i möjligaste mån att ta i anspråk ny orörd mark för byggrätter. Byggrätterna har istället placerats där befintliga komplementbyggnationer finns eller där marken redan sköts som trädgård.

Inom planområdet finns flera fina berghällar. All ny bebyggelse och arbeten på tomterna avses ske med hänsyn till och utan att skada de värdefulla hållarna.

Trafik

Vägar och trafik

Transporter av personer och gods till och från Köpstadsö sker med skärgårdstrafikens båtar eller med enskilda båtar. Köpstadsö vägsamfällighetsförening sköter de centrala vägarna på ön. Småskärsvägen som leder fram till planområdet ingår dock inte i dessa vägar, men Köpstadsö 1:156 har servitut att använda vägen. På Köpstadsö finns ingen motortrafik med undantag av en minitraktor som används för sophantering, transporter mm. samt räddningstjänstens fyrhjuling. Traktorn kräver en vägbredd av ca 1,5 meter. För närvarande kan traktorn ta sig fram till planområdets södra del, vid båtbyggnaden.

Inom planområdet föreslås allmän platsmark NATUR för allmän gångtrafik. Genom denna åtgärd öppnas en möjlighet för allmänheten att ta sig genom planområdet och vidare norrut på den östra delen av Köpstadsö. Nödvändig gångkommunikation från och till de befintliga byggnaderna och de nya byggrätterna bedöms kunna ske inom allmän plats PARK och/eller genom bildande av servitut utanför planområdet inom stamfastigheten.



Figur 23. Gångvägen mot centrum av ön.

Parkering / cykelparkering

Behovet av cykelparkering ska lösas i närhet till respektive byggnad och inom fastigheten. Bilparkering är inte aktuellt på Köpstadsö, då motortrafik inte är tillåten på ön. Avtalad boendeparkering för bil finns på fastlandet vid färjeläget på Saltholmen, dock kan inga ytterligare eller nya parkeringsplatser i dagsläget garanteras eller erbjudas till varken de nya byggrätterna eller de befintliga byggnaderna. På Saltholmen finns bilpool som de boende kan ansluta sig till.

Kollektivtrafik

På Köpstadsö finns ingen lokal kollektivtrafik. Färjeläget vid den södra delen av ön, cirka en kilometer promenad ifrån planområdet, servas av skärgårdstrafiken. Här erbjuds båttrafik både till fastlandet och flera andra öar i Göteborgs skärgård.

Tillgänglighet till fastigheterna

Tillgängligheten till och inom planområdet blir jämförbar med tillgängligheten i stort på Köpstadsö. Det lokala vägnätet utgörs av enklare stigar och gångvägar, lutningarna är på flera ställen inte acceptabla ur tillgänglighetsperspektiv. Inom fastigheten Köpstadsö 1:156 finns idag inga egentliga gångvägar mellan byggnaderna som uppnår tillgänglighet och till några av byggnaderna är det trappor. Men tillgängligheten inom tomten bedöms med hänsyn till kulturmiljön och öns beskaffenhet ändå vara acceptabel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Någon VA-utredning har inte tagits fram i detta skede. Byggnaderna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten och planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde. VA-kapaciteten till Köpstadsö planeras att byggas ut inom de närmaste åren för att ges en ökad kapacitet. Det tillskott som planområdet innebär har bedömts kunna ske inom dagens rådande nätkapacitet.

Dagvatten

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Någon dagvattenutredning har inte tagits fram i detta skede. Dag- och dräneringsvatten ska tas omhand lokalt inom planområdet genom till exempel infiltration eller fördröjning i stenmagasin före avledning till diken. Avsikten är att behålla den naturliga vattenbalansen i området.

Värme

Behovet av värme för uppvärmning kan tillgodoses med exempelvis bergvärme eller luftvärmepump. Fjärrvärme finns inte utbyggt.

El och tele

Ellevio ansvarar för elnätet i Göteborgs skärgård. Nya elledningar utföres markförlagda och en transformatorstation behövs inom området. Någon plats redovisas inte i detaljplanen eftersom ingen projektering har gjorts. Efter att lämplig placering är utredd ska detaljplanen kompletteras med E-område och eventuellt u-område för att tillgodose ändamålet.

Avfall

Sophämtning sker vid planens södra del vid gångvägen söder om sommarvillan Gläntan. Här hämtas i dag avfall med en traktor. Även de nya byggrätterna avses anslutas till denna gemensamma plats för sopkärl. Kompostering av lämpligt avfall kan ske på respektive tomt.

Källsortering av vissa fraktioner kan ske vid Köpstadsös färjeläge. Grövre sortering hänvisas till kretsloppsplats på Styröskäret.

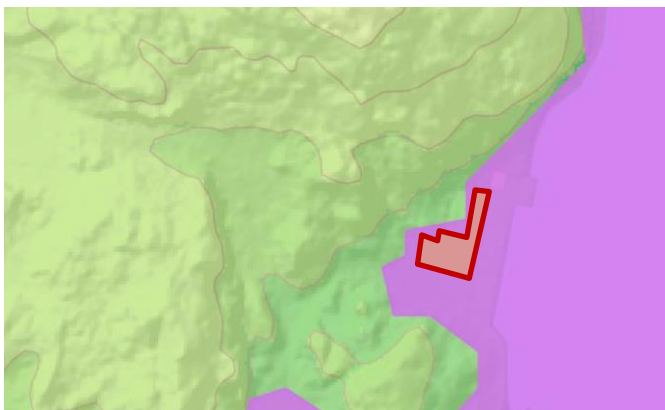
Grundläggning

Det bedöms för planens räkning tillräckligt att i bygglovskedet begära in geoteknisk bedömning och eventuell utredning i samband med bygglov.

Risk

Översvämning

Det kan konstateras att ingen av de nya byggrätterna eller befintliga bostadshusen påverkas av en översvämning till +2,5 meters vattenstånd. Dock finns en risk för översvämning av badhuset, byggnad E1. Denna är grundlagd lågt direkt på kajen. Byggnaden avses inte användas som bostad och utrymning bedöms kunna ske västerut emot trädgårdsanläggningen varför den risk för översvämning som föreligger ändå bedöms acceptabel.



Figur 24. Badhuset i rött. Översvämning +2,5 meter markerat med lila.

Brand

Räddningstjänsten Storgöteborgs förmåga i Södra Skärgården fastställdes 2018 efter att en utredning genomförts av de olika stationerna, bemanning och utrustning. På Köpstadsö finns ett räddningsvärn med frivillig inryckning och begränsad förmåga, de ska i första hand försöka bryta eller begränsa ett brandförlopp i väntan på förstärkning. Värnet har en fyrhjuling för att ta sig fram och motorspruta för att kunna ta vatten från havet. Det finns inga brandposter på ön som kan leverera tillräckligt med vatten. Vid större insatser ansluter personal från beredskapsstationen på Donsö och heltidsstationer på fastlandet via egna båtar.

Insatstid finns inte definierat för Köpstadsö, bland annat då värnet har frivillig inryckning. Då räddningstjänsten inte kan erbjuda assisterad utrymning i Södra skärgården är det viktigt att bebyggelsen inte blir för hög. Utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens assistans.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintressen och andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs delvis av detaljplanen. Påverkan på riksintressena för friluftsliv samt högexploaterad kust bedöms dock vara marginella. Riksintresset för friluftsliv påverkas delvis positivt genom allmänhetens förbättrade tillgänglighet till planområdet. Riksintresse för kulturmiljövård påverkas positivt på så vis att kulturvärden på platsen kan ges ett skydd i detaljplan. Naturvärden på platsen värnas genom att nya byggrätter placerats utan påverkan på områden med högre naturvärde.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen den 26 november 2021. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning som kommunen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- 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.
- 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.

Planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Konsekvenserna för landskapsbilden blir små, eftersom de nya byggrätterna har placerats på ett sådant sätt att de ej kommer att vara dominerande i landskapet, intill befintlig bebyggelse. Stöd finns också i bakomvarande bergspartier. Hemfridszonen påverkas endast marginellt, och konsekvenserna för det rörliga friluftslivet är små. Bebyggelsen inverkar inte negativt på upplevelsen av ön från det båtburna friluftslivet.

Kulturmiljö

Påverkan på befintlig bebyggelse minimeras genom att ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till landskapet, närliggande befintlig bebyggelse och siktlinjer. Genom att exploateringsgraden är låg kommer de olika karaktärerna inom området bibehållas. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms därför bli begränsat negativa då området förtätas med ytterligare byggnation.

Det bedöms positivt att de aktuella kulturmiljövärdena inom området kan värnas och ges skydd i en detaljplan. Exempelvis genom skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för delar av bebyggelsen samt vissa byggnadsobjekt.

Naturmiljö

Konsekvenserna för naturmiljön bedöms bli marginella. Ny bebyggelse tar viss mark med naturvärdesklass 4 i anspråk. Samtidigt är dessa naturvärden vanligt förekommande i skärgården. Områden med högre naturvärden har undvikits då planen utformats alternativt givits ett skydd i detaljplanen, varför de bedöms påverkas minimalt. De rumsbildningar som finns i området kommer att bevaras.

Påverkan på luft

Planläggningen bedöms ej ge någon påverkan på luftkvalitén.

Påverkan på vatten

Planläggningen bedöms ej ge någon påverkan på vatten.

Störningar

Planläggningen bedöms ej ge någon påverkan avseende störningar.

Sociala konsekvenser

Allmänhetens tillgång till planområdet förbättras genom en ny gångstig vilket ses som positivt för allmänhetens möjligheter att röra sig i skärgården. Detaljplanen bedöms inte ha några andra effekter på barnperspektivet än för övrig allmänhet.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga åtgärder utförs varför inga ingrepp sker i natur- och kulturmiljön eller nya byggrätter tillskapas. Detta betyder att nuvarande hemfridszon består samt att allmänhetens tillgänglighet till området samt de östra delarna av Köpstadsö fortsatt blir begränsade. Om bebyggelsen ej kommer till stånd kan det förväntas ett något mindre slitage på naturmarken. Landskapsbilden blir i stort densamma oavsett om exploateringen kommer till stånd eller inte.

Nollalternativet innebär att inget skydd för kulturmiljövärdena säkerställs i detaljplan. Detta är en risk både för befintliga byggnader, trädgårdsanläggningen och andra värdefulla byggnadsobjekt i området så som stenmurar och jordkällare.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

Behovsbedömningen visar att nämnvärda negativa konsekvenser av den tillkommande bebyggelsen inom Köpstadsö 1:156 ej behöver uppstå. Bebyggelsen är lokaliserad och utformad på ett sådant sätt att inverkan på riksintressena för kulturvärdena och friluftslivet begränsas.

Bebyggelsen begränsar inte nämnvärt rörelsefriheten i området eller medför störande inslag i landskapsbilden. Den påverkar inte heller strandområdets fauna och flora.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Övriga allmänna platser på Köpstadsö har enskilt huvudmannaskap och planområdet består främst av fritidsbostäder. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs i enlighet med planen samt att ansöka om bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och eventuellt bildande av samfällighetsförening för framtida förvaltning hos lantmäterimyndigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor mm

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

För att bygglov ska kunna beviljas inom planområdet måste enligt PBL berörd fastighet stämma överens med detaljplanen.

För att genomföra detaljplanen avses marken angiven som bostad avskiljas från resten av Köpstadsö 1:156 genom avstyckning eller klyvning. Samtliga befintliga byggnader och tillkommande byggrätter bedöms kunna delas upp till att utgöra var sin fastighet, med undantag av badhuset (E1) som enbart är en komplementbyggnad. Viss osäkerhet råder även för den f.d. militärbyggnaden (B2) där VA-frågan måste utredas. Huruvida byggnaden kan utgöra egen fastighet, tilläggas annan nybildad fastighet, vara gemensam för fastigheterna inom planområdet eller ligga kvar inom stamfastigheten avgörs i kommande lantmäteriförrättning. Totalt medger detaljplanen därmed att tio eller elva nya fastigheter kan bildas. Avskiljande av de nya fastigheterna inom planområdet kan dock ske succesivt genom flera lantmäteriförrättningar och det finns inget i detaljplanen som hindrar att flera byggnader är belägna inom samma fastighet.

För de allmänna platserna NATUR resp. PARK avses gemensamhetsanläggning inrättas där samtliga fastigheter inom planområdet blir delägare. Iordningställande och bevarande av den allmänna platsen är en förutsättning för detaljplanens upprättande och genomförande och gemensamhetsanläggningen bedöms därmed vara av väsentlig betydelse för fastigheterna, även för de fastigheter som kommer använda områdena i mindre utsträckning. Gemensamhetsanläggningen kan vara delägarförvaltnad eller så sker förvaltningen av nybildad eller befintlig samfällighetsförening.

Fastigheternas tillgång till behövliga vägar (gångvägar) tillgodoses dels genom inrättande av gemensamhetsanläggning inom allmän plats NATUR och bedöms även kunna tillgodoses genom enklare gångtytor inom allmän plats PARK. I övrigt avses servitut kunna bildas för ändamålet både inom planområdet (på prickad mark) och utanför planområdet. Huruvida de tillkommande fastigheterna behöver en särskild rätt att använda Småskärsvägen utanför planområdet avgörs i kommande lantmäteriförrättning. Köpstadsö 1:156 har i dagsläget servitut på vägen. Samtliga nybildade fastigheter ska i samband med lantmäteriförrättningen anslutas till gemensamhetsanläggningen Köpstadsö ga:5, vilken innefattar de flesta allmänna vägar på ön. Anslutning, inkl. inträdesersättning, kan ske genom godkännande av överenskommelse mellan berörd fastighetsägare och Köpstadsö väg samfällighetsförening eller genom beslut av lantmäterimyndigheten. Andelstal för varje fastighet ska ges i enlighet med andelstalsnormen som anges i lantmäteriakt 1480K-1995F71. Köpstadsö 1:156 är i dagsläget ansluten med andelstal för en fastighet med fritidsändamål.

I planområdets sydvästra del finns ett område avsett för sopuppställningsplats. Gemensamhetsanläggning kan inrättas på området för att tillgodose fastigheternas behov av avfallshantering.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ägarna till Köpstadsö 1:156 ansöker om lantmäteriförrättning både för fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Vägar

Gångvägen inom allmän plats NATUR ska iordningställas i enlighet med vad detaljplanen föreskriver. För gångkommunikation till och från tomterna i övrigt kan enkla gångvägar iordningställas inom och utom planområdet efter behov.

Vatten och avlopp

En dricksvatten- och spillvattenanslutning finns i dagsläget till allmänt ledningsnät i Småskärsvägen för samtliga byggnader inom Köpstadsö 1:156. VA-projektering har ännu inte utförts och det är därför oklart huruvida kommunen ska utvidga det allmänna ledningsnätet genom planområdet eller om samtliga fastigheter ska anslutas vid den befintliga anslutningspunkten (samt huruvida anslutningspunkten i sådana fall kan vara gemensam för flera fastigheter inom planområdet). Efter att VA-projektering är genomförd ska detaljplanen kompletteras med nödvändiga bestämmelser som behövs för dess genomförande. Det är av förekommen anledning inte möjligt att i dagsläget avgöra vilka rättigheter som behövs för ändamålet.

EI

Elkraftnätet avses byggas ut med en transformatorstation i området och därifrån förläggs markkablar till respektive byggnad. Projektering har ännu inte utförts och detaljplanen ska kompletteras med nödvändiga bestämmelser som behövs för dess genomförande.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Fastighetsägarna inom planområdet svarar för kostnader som berör planens genomförande inom kvartersmark, d.v.s. lantmäteriförrättning för erforderlig fastighetsbildning, bygglov, iordningställande av tomtmark o. dyl.

Fastighetsägarna inom planområdet svarar även för kostnader som rör allmän plats, exempelvis lantmäteriförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning samt iordningställande av gångväg.

Fastighetsägarna får också kostnader för anslutning till det kommunala VA-nätet. Eventuellt tillkommer också kostnader för anläggande av enskilda servisledningar beroende på var respektive fastighet kommer kunna ansluta.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kretslopp och vattennämnden erhåller inkomster i form av anslutningsavgifter samt eventuellt utgifter om det allmänna VA-nätet måste utvidgas inom planområdet.

Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Detaljplanen innehålla bestämmelser om skydd och rivningsförbud för befintliga byggnader och byggnadsverk. Detta för att bevara de kulturhistorisk intressanta värdena inom planområdet. I vissa sådana fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Staden gör bedömningen att plannytan överstiger eller tangerar planskadan för Köpstad 1:156 inom planområdet och därför kommer ingen ersättning att betalas ut till följd av den rådighetsinskränkning som skyddsbestämmelserna innebär.

Strandskydd

Inför antagande av planen ska kommunen begära av Länsstyrelsen att strandskyddet upphävs användningen B inom planområdet med förutsättning att planförslaget sedan vinner laga kraft.

Mari Tastare
Planchef

Adam Västernäs
Plankonsult, Norconsult AB

Agneta Runevad
Konsultsamordnare