



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagning av BN den 21/10 2011
§ 224 A
Laga kraft den 29/5 2012. PAV.

Planhandling

Datum: 2010-11-30, rev 2011-05-31
Diarienummer: 0740/06 (FIIa 5106)

Plangruppen

Anna-Maria Ceder
Telefon: 031-368 19 44
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder inom Styrso 1:104, 1:96 m fl inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse på den nordvästra delen av Styrso, huvudön i Södra Skärgården. Den nya bebyggelsen ska ha en sammanhållen gestaltning vars utgångspunkt är att bebyggelsen anpassas till landskapet med kuperade hållmarker och dalstråk. Förslaget rymmer sammanlagt ca 40 bostäder och medger en variation inom området, med friliggande enbostadshus, parhus och radhus. En tomt intill Dammkärssvägen har möjlighet att även inrymma en annan användning än bostäder, t ex förskola, handel, vård eller kontor. En tomt i nordvästra delen av området kan utöver bostäder inrymma kontorsändamål.

En ny lokalväg genom området ansluter till befintligt vägnät vid Dammkärssvägen respektive Kolkärsvägen. En gångstig förbinder området med Kolkärsvägen i nordväst. Allmänheten kan ta sig genom området för att nå naturmark och badplats sydväst om området. Inom planområdet finns mark reserverad för två transformatorstationer och en återvinningsstation.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse detaljplan
- Program, godkänt av BN Södra Skärgården 2009-06-09
- Samrådsredogörelse för program, 2009-05-25

Utredningar:

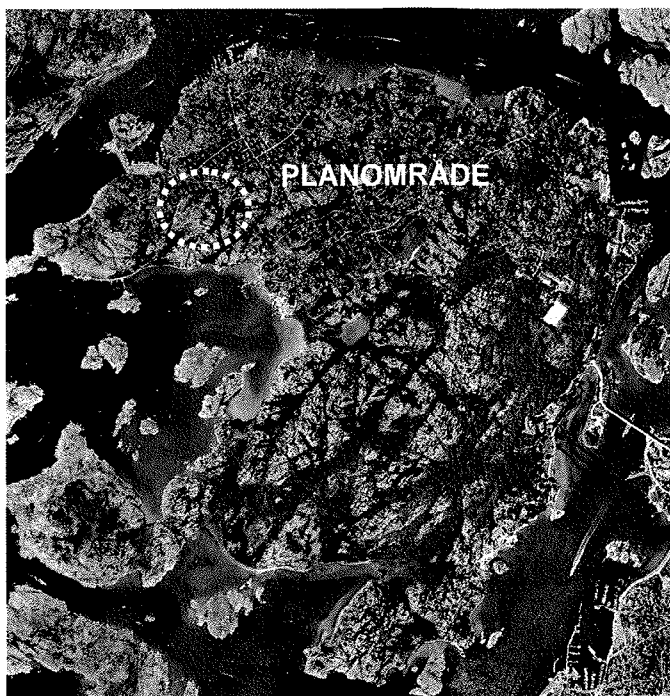
- VA-utredning för Styrso 1:104, 1:96 m fl, WSP, 2010-10-22
- Beräknings-PM dagvatten Styrso, WSP, 2010-10-21
- Geotekniskt PM-planeringsunderlag, WSP 2006-12-11, rev 2010-06-21
- Naturmiljöundersökning, Mattsson & Molander, juni 2009
- Styrso 149, 437 och 439 inom Styrso 1:104 m fl, Arkeologisk förundersökning, Rio Kulturkooperativ 2009
- Styrso 1:104 m fl Särskild utredning (arkeologi), Rio Kulturkooperativ 2009
- Förstudie för område på Styrso, Göteborgs Stadsmuseum 2009-04-28

Bebyggelseförslag har tagits fram av Tham och Videgård Arkitekter och utformning av vägar har tagits fram av Helhetshus/ WSP.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget på nordvästra delen av Styrso, ca 600 m från Styrso Tången. Områdets avgränsning i väster följer gränsen för strandskyddat området, i söder gränsar området till befintlig bebyggelse. Delsträckor av Kolkärsvägen i norr respektive Dammkärsvägen i öster ingår i planområdet.



Planområdets läge på Styrso

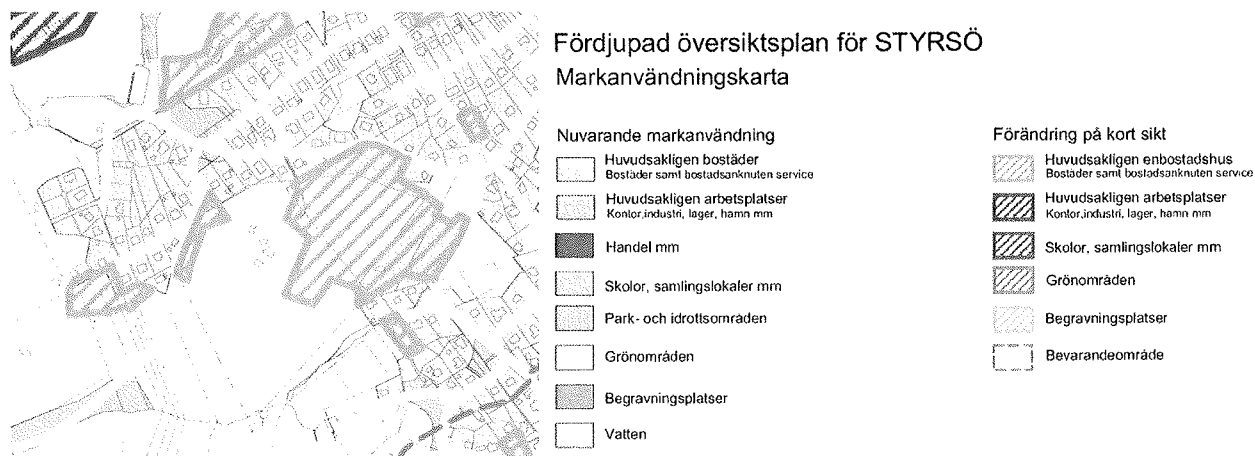
Areal och markägoförhållanden

Planområdet har en areal på ca 40 000 m². De största ingående fastigheterna är Styrso 1:104 som ägs av Styrso Utveckling AB och 1:301 som ägs av Göteborgs kommun. Övriga berörda fastigheter är bl a Styrso 1:69, 1:96, 1:106, 1:286, 1:413 och s:28, samtliga ägs av enskilda.

Planförhållanden

Göteborgs översiktsplan

Göteborgs översiktsplan, antagen 26 februari 2009, redovisar området som mark för utveckling av bostäder. För Styrso finns en fördjupad översiktsplan, antagen februari 2003. Planområdet redovisas som område med förändrad markanvändning på kort sikt till bostäder samt bostadsanknuten service, huvudsakligen enbostadshus.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Styrso

Detaljplan

Nordöstra delen av planområdet omfattas av detaljplan, aktnummer F XIV 2226 från 1952, och anges som allmänplatsmark – park. Planens genomförandetid har gått ut. Styrso 1:286 omfattas av detaljplan, aktnummer F XIV 2199 från 1973, planen anger bostadsändamål – fristående hus, genomförandetiden har gått ut. Styrso 1:96 samt 1:104 omfattas inte av detaljplan.

Program

Program för planområdet godkändes av byggnadsnämnden Södra Skärgården 2009-06-09. Detaljplanen följer inriktningen i programmet.

Riksintressen och förordnanden

Miljöbalken ställer anspråk på att hänsyn ska tas till olika intressen inom vissa angivna områden vid planering. De intressen och områden som omfattas av lagen har bedömts vara väsentliga för hela riket, därför används beteckningen riksintresse för att beskriva hur viktigt intresset är.

Kulturmiljövård

Göteborgs södra skärgård är av riksintresse för kulturmiljövården. Ön Styrso ingår i sin helhet i detta område. Dessutom finns ett flertal fasta fornlämningar, som skyddas enligt lagen om kulturminnen.

Totalförsvaret

Totalförsvaret har intressen i skärgården. Militär övningsverksamhet pågår regelbundet.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB

Göteborgs kustområde och skärgårdar är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Helt nya områden för fritidshusbebyggelse får inte tillkomma och miljöstörande industri enligt 4 kap 1 § MB får inte förläggas inom området. Bestämmelserna skall dock inte förhindra utvecklingen av befintliga tätorter.

Strandskydd

Planområdet gränsar i väster till område med strandskydd. Detaljplanen motverkar inte syftet med strandskyddet och i planen säkerställs allmänhetens tillgänglighet till naturområden i väster och söder.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett typiskt kustlandskap där de högsta partierna medger fri sikt ut över havet i flera riktningar. Marknivåerna varierar mellan +25 m i sänkorna inne i området till +34 m på höjderna.

En naturmiljöundersökning har utförts inom planområdet. Planområdet utgörs till största delen av kuperade hållmarker där berget oftast går i dagen. Två distinkta dalstråk mellan bergknallarna löper genom området. Ett längst i väster som går genom hela området i nord-sydlig riktning och ett som går från Dammkärsvägen i öster västerut till områdets centrala del. Ett ljunghedsfragment har utbildats på sandmark i södra delen av dalstråket i väster. Utmed Dammkärsvägen i öster, inklusive slänten upp mot nämnda dalstråk, finns ängs- och lundväxter. Längst i söder i detta område växer ett bestånd av västkustbjörnbär. Denna art är rödlistad i kategori NT (missgynnad).

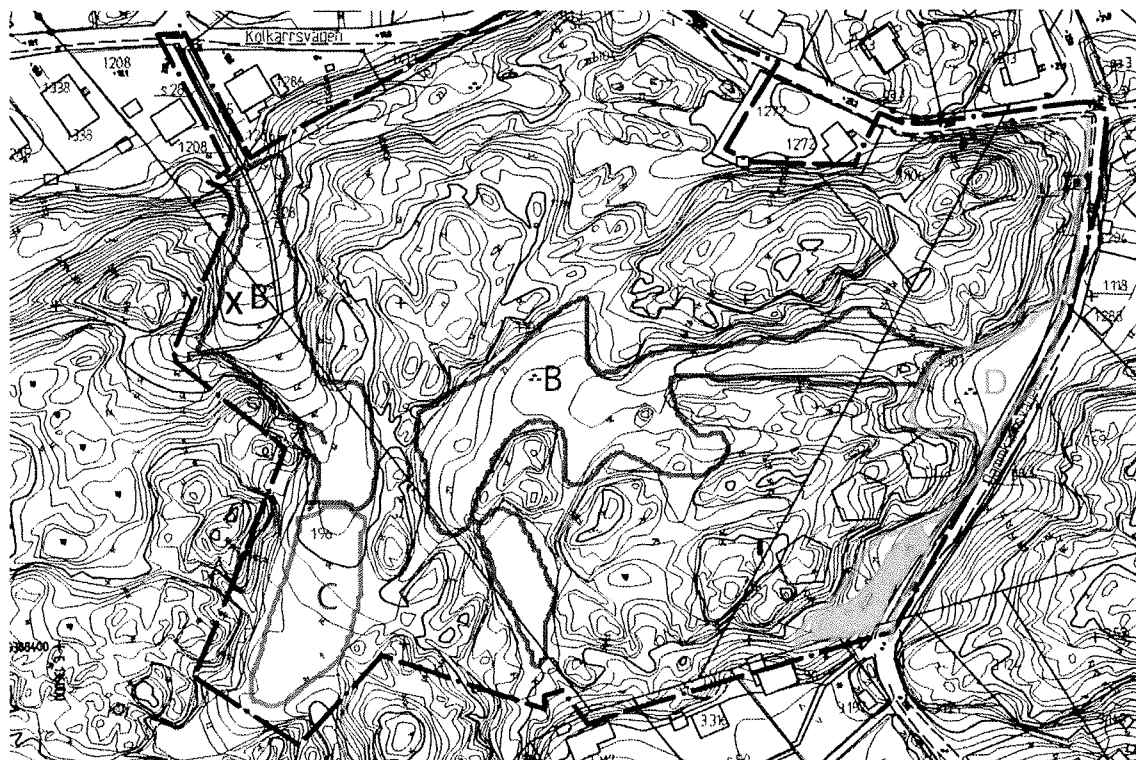
Naturvärdesbedömningen anser att detta område har naturvärden (klass III) medan

övriga delar av planområdet endast har lägre naturvärden (klass IV). De arter som påträffades inom planområdet finns redovisade i naturmiljöundersökningen.

Kvarstående stengårdsgårdar inom dalstråken tyder på att det tidigare har varit betesmark. Vissa partier kan möjligen också ha varit uppodlade. Hela området befinner sig i en sen igenväxningsfas och alla partier, där jordtäcket är tillräckligt tjockt, är täckta av en svår genomtränglig vegetation av träd och buskar. En förekomst av jungfru Marie nycklar finns i den västra dalgången. Jungfru Marie nycklar är den vanligaste orkidén i trakten och är liksom alla andra orkidéer fridlyst, men den kan inte betecknas som hotad.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i ett kustområde med stora landskapsvärden. Den befintliga bebyggelsen ligger traditionellt i dalstråken och till viss del en bit upp längs bergssidorna. Från angränsande områden upplevs planområdet som ett stort landskapsrum. Det är först inne i området som man upplever de mindre rummen i sänkorna. Det stora landskapsrummet avgränsas i väster av havet och i norr, öster och söder av befintlig bebyggelse. Området ligger högre än omgivande bebyggelse varför avgränsningen såväl i landskapet som mot bebyggelsen är tydlig.



Dalstråken (B), ljunghedsfragment (C) och kantzonen mot Dammkärsvägen (D). Omarkerade områden utgörs av hållmarker. X markerar växtplats för Jungfru Marie nycklar och fyllt grönt område är växtplats för västkustbjörnbär.

Geotekniska förhållanden och radon

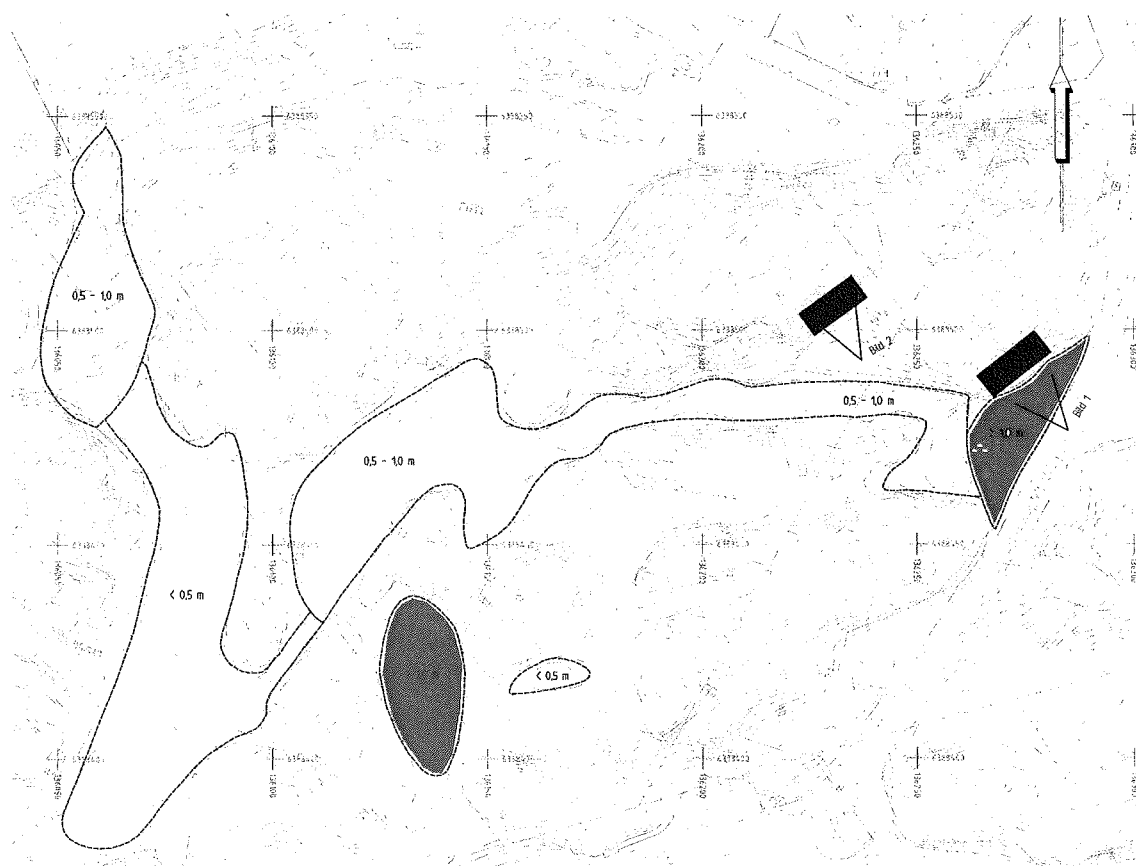
Geotekniska förhållandet har utretts av WSP. Området utgörs huvudsakligen av ett bergparti med genomskärande, jordfyllda svackor i form av dalgångar med i huvudsak nord-sydlig och öst-västlig utsträckning. De uppstickande bergpartierna utgörs i

huvudsak av kalt berg med gräs- och buskvegetation i skrevor. Jorddjupen bedöms vara små, upp till 1 meter inom större delen av planområdet undantaget svackan i områdets södra del samt den centrala öst-västliga dalgångens mynnig i väster, mot Dammkärrsvägen.

Stabilitetsförhållandena inom området är mycket goda och någon risk för skred eller ras i egentlig bemärkelse till följd av planerade byggnader och måttliga uppfyllnings- och schaktningsarbeten finns inte generellt. Inom områden med större jorddjup måste dock detaljerad geoteknisk undersökning utföras inför bygglov för att utröna förekomsten av lera och dess egenskaper.

Stabilitetsförhållandena längs bergssidorna inom området är generellt goda tack vare gynnsam uppsprickning i berggrunden. Innan utbyggnad behöver branta bergspartier besiktigas av bergsakkunnig med fokus på lösa bergblock och risk för bergras. På något ställe inom området förekommer branta bergslänter.

Området är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor vistas stadigvarande.

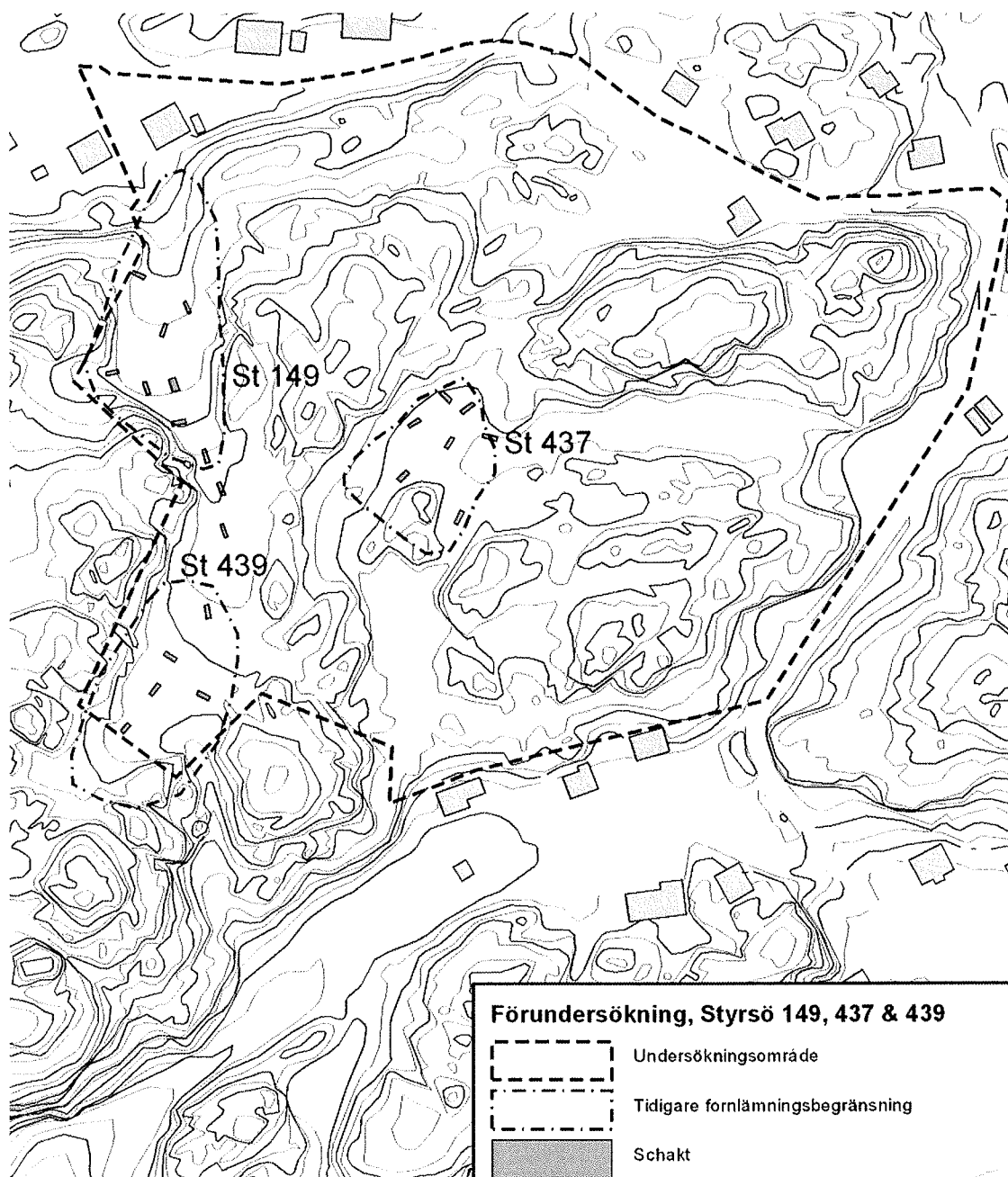


Röda områden har jorddjup mer än 1 meter, bruna rektanglar markerar identifierade bergsbranter/block som kräver besiktning.

Kulturhistoria och fornlämningar

Med anor från 800-talet är skärgårdsöarna i Södra Skärgården bland de äldst bebodda trakterna i göteborgsområdet. Södra Skärgården består av ett trettiotal större och mindre öar utan fast landsförbindelse. Asperö, Brännö, Köpstadsö, Styrö, Donsö och Vrångö har åretruntboende befolkning. Antalet bofasta invånare är cirka 4 500. På sommaren tredubblas befolkningen.

En arkeologisk utredning har utförts inom planområdet i april 2009 av Rio Kulturkooperativ på uppdrag av länsstyrelsen. En fornlämning var känd sedan tidigare, RAÄ Styrso 149, en boplats. Utredningen visade att det finns ytterligare tre områden med lämningar av sådan art att de kan betraktas som fasta fornlämningar. Ett flertal äldre stenmurar påträffades. En arkeologisk förundersökning har utförts för fornlämningarna RAÄ Styrso 149, 437 och 439 i november 2009 av Rio Kulturkooperativ. Förundersökningen resulterade i att Styrso 439 utgår som fornlämning. Styrso 149 och 437 går vidare till särskild undersökning (fd slutundersökning) i samband med exploatering. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp i fast fornlämning, enligt kulturminneslagen 2 kap 12§.



Fornlämningarna Styrso 149 och 437 kräver särskild undersökning i samband med exploatering (utdrag ur Arkeologisk förundersökning, Rio Kulturkooperativ 2009)

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. I direkt anslutning finns bebyggelse mot norr, öster och söder. Bebyggelsen är en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Den karaktäristiska skärgårdsbebyggelsen återfinns huvudsakligen i Styrös by och Styrös Tången. Kring det aktuella planområdet är bebyggelsen långt mer varierad med bostadshus från 1950-talet och framåt. Bebyggelsen varierar i storlek, form, arkitektur, färg och material.

Ett traditionellt drag i bebyggelsen längs hela Bohuskusten är att den ligger relativt lågt och ofta i kanten av höjdparter. Bebyggelsen följer terrängen och man har inte byggt upp på bergen. På Styrös är det få byggnader vars nockhöjd är högre än omkringliggande bergknallar. Det ger en bibehållen siktlinje runt om och ger intryck av att bebyggelsen underordnat sig landskapet och dess storslagenhet. Den äldre bebyggelsen ligger också mycket tätt, dels för att den byggbara ytan var begränsad och dels för att spara på odlingsmarken. De äldsta husen var ofta enkelhus på låg sockel. Under 1800-talets andra hälft blev det populärt med hus på dubbel bredd, med maskinhyvlat panel och dekorativa snickerier. Dessa hus har ofta en hög stensockel. Flertalet av dem målades med oljefärg i ljusa kulörer. De villor som tillkommit under 1900-talets andra hälft har varierande utformning – vissa har tegelfasader, men den övervägande delen ansluter genom ljust färgsatta träpaneler till den äldre bebyggelsen. Gemensamt för de olika hustyperna är att de ofta har sadeltak täckta av ler- eller betongtegel.



Vy mot planområdet sett från norr

Service

Förskola finns på samtliga helårsbebodda öar, Asperö, Brännö, Köpstadsö, Styrös, Donsö och Vrångö. På Styrös finns en låg- och mellanstadieskola (Kalvhagskolan) och en högstadieskola (Styröskolan). Högstadieskolan betjänar hela Södra Skärgården, medan mellanstadiet tar emot elever från Asperö, Brännö och Köpstadsö förutom Styrösbarnen. Skolbarnomsorg erbjuds. Södra Skärgårdens fritidsgård finns i Styröskolan. På fritidsgården erbjuds aktiviteter i form av öppen verksamhet eller gruppverksamhet. Fritidsgården är öppen vissa kvällar under veckan.

En vårdcentral är belägen vid Styrös Bratten. Läkare, distriktsläkare och tandläkare har mottagning i vårdcentralen. Ett äldreboende med ca 40 lägenheter finns intill Bratten. Dessutom finns bostäder med en dagcentral på östra sidan av ön för funktionshindrade. Hemtjänsten kompletterar dessa verksamheter med sitt arbete ute i hemmen.

Livsmedelsbutik finns bl a vid Styrös Tången.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Bebyggelse

Landskapsbild och gestaltning

Det är viktigt att ny bebyggelse inordnar sig i landskapet för att behålla de kvaliteter i landskapsbilden som finns idag. Bebyggelsen behöver ha en sammanhållen gestaltning som tar sin utgångspunkt i områdets natur- och landskapsförutsättningar. Bebyggelsens form, placering, höjdsättning, färgsättning och materialval bör ha en tydlig koppling till områdets kuperade hällmarker och dalstråk.

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen innebär att planområdet kan bebyggas med i huvudsak bostäder. Förslaget medger en variation inom området med friliggande enbostadshus, parhus, radhus och ett par mindre flerbostadshus och möjliggör ca 40 bostäder sammanlagt. Genom föreslagen placering av bebyggelsen på höjder och i sänkor är avsikten att minimera ingrepp och påverkan på naturen och landskapet.

Tham & Videgård Arkitekter har tagit fram förslag till utformning av en grupp av bebyggelse inom Styrös 1:104 och del av 1:96 på uppdrag av fastighetsägaren. Förslagets angreppssätt och moderna formspråk kan ge en grupp med bebyggelse som leder till ett spännande arkitektoniskt tillskott på Styrös.

På höjderna föreslås enbostadshus som placeras in i landskapet med små ingrepp i marken för att ge upplevelsen att de ligger fritt i naturen. Husen byggs på plintar, är låga och ligger lägre än topparna i landskapet inom och kring planområdet.

I de lägre partierna föreslås parhus/radhus som följer sänkor eller dalgångarnas riktning. Byggnaderna placeras så att en täthet skapas längs vägen i den centrala delen av området för att sedan glesa ut och bli friare på höjderna och i kanterna av området. Mellan byggnaderna finns generösa släpp för siktlinjer och möjlighet att ta sig ut i naturen. Avgränsning av tomter med staket eller liknande begränsas för att få karaktären av hus inplacerade i landskapet. Sprängning och utfyllnad ska begränsas.

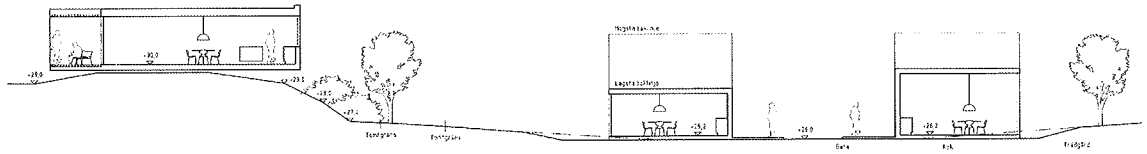
Byggrätten i områdets nordvästra del kan innehålla kontor och bostäder.

I planområdets norra del mot Kolkärsvägen finns några tomter för friliggande enbostadshus med mindre styrd utformning jämfört med gruppbebyggelsen.

Planen ger en flexibilitet i användning av byggrätten vid infarten till området. Tomten har beteckningen BDHKS vilket innebär bostäder, vård, handel, kontor eller skoländamål. Avsikten är att denna ska kunna nyttjas för framtida behov i stadsdelen. Användningen av byggnaden kan ändras efter nya behov som uppstår.

Huvudinfarten till området blir från Dammkärsvägen i öster, den nya lokalvägen inom området ansluter även till Kolkärsvägen i norr.

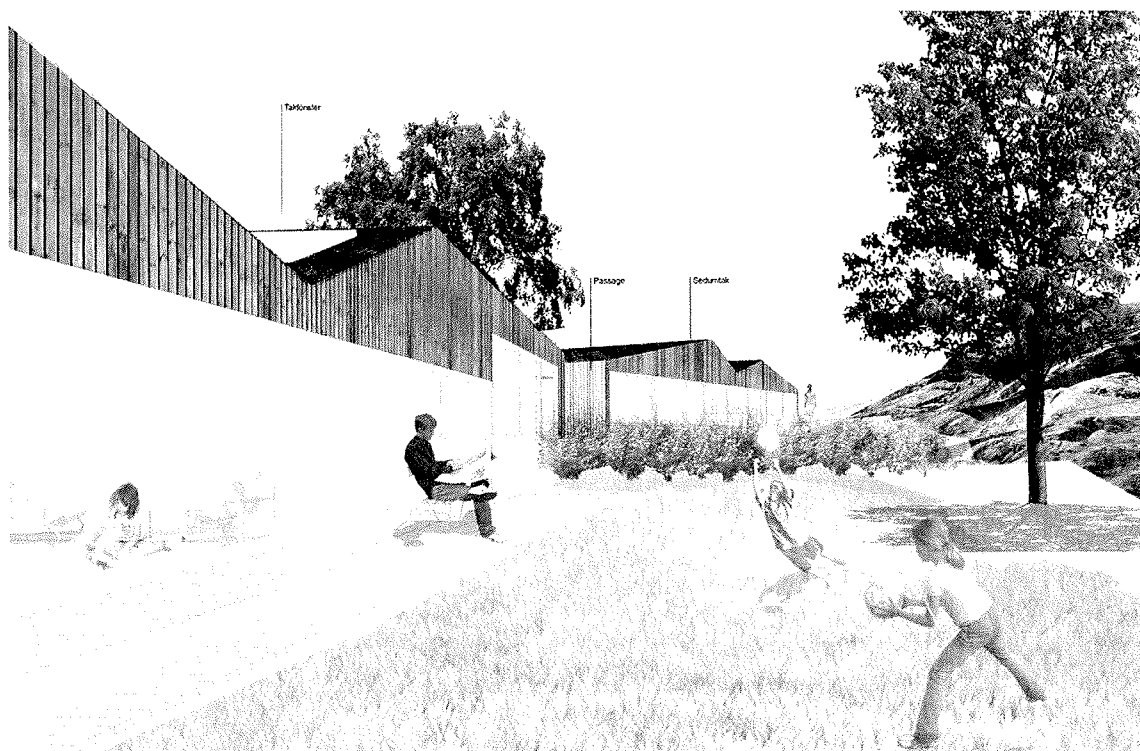
En gångstig förbinder området med Kolkärsvägen i nordväst. Allmänheten kan ta sig genom området för att nå naturmark och badplats väster om området.



Sektion genom lokalvägen med "dalgångshus" intill vägen och ett femkantigt hus på berget ovanför (Tham & Videgård arkitekter)



Exempel på utformning med femkantiga låga enbostadshus på berget ovanför Kolkärsvägen (Tham & Videgård arkitekter)



Exempel på utformning av hus i dalgång med karaktäristiskt tak som binder samman flera bostadshus (Tham & Videgård arkitekter)

Detaljplanens byggrätter regleras enligt nedan. Förklaringen i kursiv stil bör läsas tillsammans med illustrationsritningen.

e₁ Minsta tomtstorlek är 750 kvm. Endast friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per tomt. *Gäller för fyra tomter mot Kolkärsvägen som kan bebyggas med enplanshus.*

e₂ . Minsta tomtstorlek är 750 kvm. Endast friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea är 130 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per tomt. *Gäller två tomter i nordost som kan bebyggas med 1,5-planshus.*

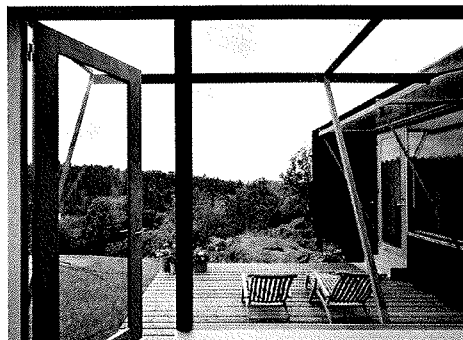
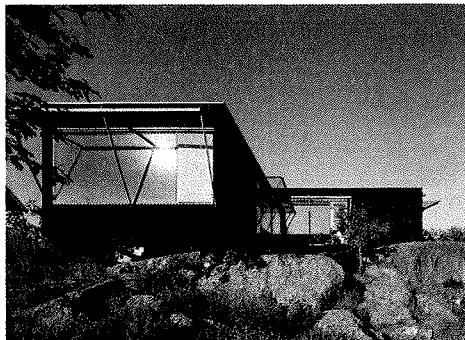
e₃ Minsta tomtstorlek är 400 kvm. Största tomtstorlek är 600 kvm. Endast friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea är 200 kvm per huvudbyggnad. Fristående komplementbyggnader får ej uppföras. *Gäller för femkantiga enplanshus som grundläggs på plintar på berg enligt illustrationen.*

e₄ Högst tre lägenheter per huvudbyggnad. Största byggnadsarea är 200 kvm per huvudbyggnad. Fristående komplementbyggnader får ej uppföras. *Gäller byggrätter avsedda för parhus, radhus eller mindre flerbostadshus.*

e₅ Största sammanlagda byggnadsarea. *Begränsar antalet hus/tomter inom respektive område.*

Detaljplanen har bestämmelser om fasadmateriell och kulör för att bebyggelsen skall smälta in i omgivningen. Med en dov färgskala på fasad, fönsterkarmar, tak och dylikt kan bebyggelsen anpassas till naturens färger och därmed inte dominera i landskapet. Taken för gruppbebyggelsen har relativt låga takvinklar för att minska byggnadernas volymer.

Bestämmelse anger att grundläggning ska ske på plintar för hus på berg inom gruppbebyggelsen. Utformning med synliga plintar är önskvärd.



*Referensbilder som exempel på anpassning till natur och topografi.
(www.skogsindustrierna.org)*

Friytor

Lek och rekreation

Det finns gott om plats för lek på marken mellan tomter och hus i området. Det är möjligt att ordna en mindre yta med lekredskap. Förutsättningarna för rekreation bedöms vara goda på Styrösö.

Natur

En flik med allmän plats natur reserveras i västra delen för att behålla allmänhetens tillgänglighet till berget i väster. Planområdets nordöstra del mot korsningen Kolkärsvägen – Dammkärsvägen behålls som allmän plats natur i enlighet med gällande detaljplan. En gångstig mellan Styrösö 1:286 och 1:208 ligger inom allmän plats natur.

Om växtplatsen för västkustbjörnbär vid Dammkärsvägen riskerar att spolieras vid planerad återvinningsstation ska buskarna flyttas till annan lämplig plats inom området.

Inom tomten "BK" i nordvästra delen av planområdet finns enligt utförd naturmiljöundersökning 2009 en växtplats för Jungfru Marie Nycklar. Orkidéen Jungfru Marie Nycklar är fridlyst och omfattas av fridlysningsföreskrifter. Länsstyrelsen har gett dispens från förbudet.

Trafik

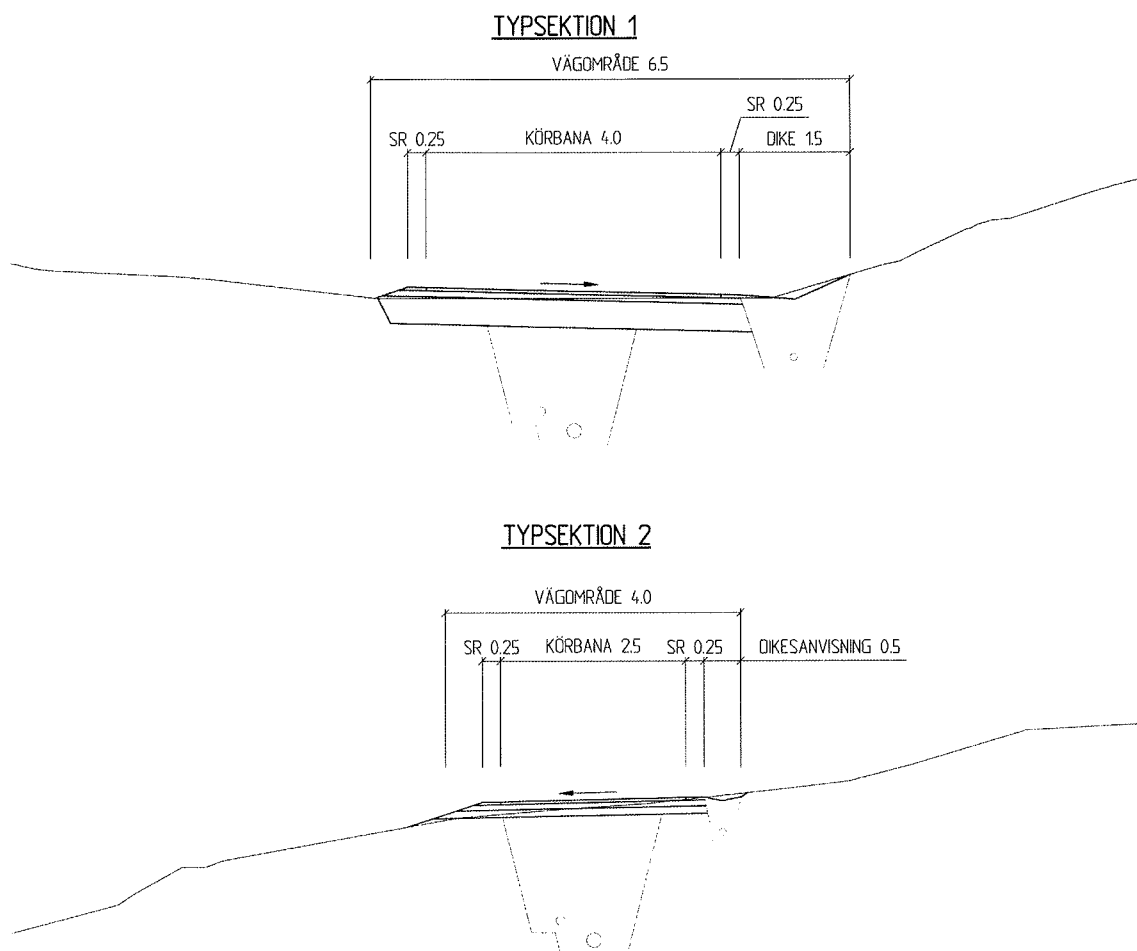
Biltrafik

På Styrösö råder förbud mot trafik med motordrivna fordon, med undantag för tillfälligt besökande fordon, moped och golfbil med eldrift. En ny allmän lokalväg genom området ansluter till befintligt vägnät vid Dammkärsvägen respektive Kolkärsvägen. Huvudinfarten blir från Dammkärsvägen där vägen ska utföras enligt typsektion 1 med en 4,0 meters körbana. Lokalvägen fortsätter genom området över berget i den norra delen och ansluter till Kolkärsvägen, körbanan är i denna del 2,5 meter och mötesplatser ordnas med max 75 meters avstånd. Utöver körbana ryms stödremor och erforderliga diken inom allmän plats lokalväg.

Vändradier och kurvor anpassas efter sopbil och räddningsfordon. Maximal lutning på allmän plats - lokalväg får vara 8 %. Områdets belägenhet samt befintlig vägstruktur på ön gör att omfattningen av bergschakt inom området behöver begränsas. I möjligaste mån används uttagna bergmassor inom området för utbyggnad av vägar och infrastruktur. För angöring till bostadshus som inte nås via lokalvägen behövs kompletterande mindre vägar, dessa vägar bör ha högst 12 % lutning.

Gångstråk/naturstigar på kvartersmark mellan tomter utförs som grusad stig med god anpassning till bergets nivåkurvor.

Förslaget kan komma att bidra till något ökad trafik genom Styrso By.



Lokalvägen genom området utformas med typsektion 1 den första delen från Dammkärsvägen i öster och övergår i en smalare väg, typsektion 2, över berget och ansluter till Kolkärsvägen i norr.

Parkering/cykelparkering

Uppställningsplats för elbil inklusive laddningsmöjlighet bör finnas intill varje bostad, inom kvartersmark. Även väderskyddade cykelparkeringar bör finnas. Det finns möjlighet att ansluta sig till en bilpool med platser på Saltholmen. För närvarande finns två platser, vid ökat behov kan fler platser till bilpool prioriteras genom en omDispositionering av platserna.

Nya bostäder på Styrso innebär ett ökat behov av parkeringsplatser på fastlandet. Passagerarbåtarna till Göteborg angör Saltholmen. År 2009 skapades 120 nya

parkeringsplatser på Saltholmen i samband med att godstrafiken flyttades till Fiskebäck. Det råder fortfarande brist på parkeringsplatser på Saltholmen, väntetiden är lång för en plats. Ett arbete med att ta fram gemensamma planeringsförutsättningar för hela Göteborgs skärgård med öarnas koppling till fastlandet pågår även i kommunen.

Kollektivtrafik

De tätaste färjeförbindelserna går från Styrso Bratten. Det närmsta färjeläget är dock Styrso Tången ca 600 m från planområdet. Transporter till fastlandet sker med hjälp av båt till/från Saltholmen. Styrsobolaget (Västtrafik) sköter de kollektiva transporterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning har tagits fram för planområdet av WSP. Planområdet ansluts till kommunalt VA via Kolkärsvägen i norr och via Dammkärsvägen i öster. Allmänna ledningar förläggs så långt möjligt i allmän plats mark lokalväg och/eller natur. Spillvatten ska så långt möjligt avledas med självfall till anslutningspunkt. Lägsta golvnivå för anslutning till allmänt spill- och dagvattennät är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Hus placerade på lägre nivå behöver en pumpanläggning.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är +68 m. Material för utvändiga ytor bör väljas med omsorg och oskyddade ytor av zink och koppar undvikas. Spillvatten från bl a Styrso leds via en tryckavloppsledning till fastlandet och vidare till Gryaabs avloppsreningsverk. Denna ledning kommer i framtiden att ersättas av nya ledningar till fastlandet.

Dag- och dräneringsvatten

Ett förslag till dagvattenhantering har tagits fram av WSP i dialog med Göteborg Vatten. I området finns en stor andel berg i dagen och däremellan buskvegetation, ljung och träddungar i dalgångar. I svackor och lågpunkter finns vattensamlingar.

Avrinningen behöver fördröjas inom området. Förslaget innebär att fördröjningen sker i makadamdiken längs delar av lokalvägarna. Planbestämmelse anger ”dike” på plankartan. I makadamdikena läggs en dräneringsledning i högsta möjliga nivå för att uppnå största möjliga fördröjningsvolym. Dag- och dräneringsvatten från fastigheter ansluts till tät dagvattenledning alternativt till dräneringsledning i makadamdike. Då fastigheterna gränsar till naturmark som är högre belägen än tomtmarken bör avskärande diken anläggas för att skydda fastigheterna mot ytavrinning.

Brandvattenförsörjning

Kapaciteten på allmänt uttag nät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83. Konventionellt system används för släckning av bränder, dvs vatten direkt från brandpost. Brandposter ska anläggas med max 150 meters avstånd.

Uppvärmning, el och tele

Bergvärme eller luftvärmepump kan vara lämpligt för uppvärmning av bostäderna. Fjärrvärme finns inte utbyggt.

Anslutning till el kan ske till befintligt nät i Kolkärsvägen och Dammkärsvägen. Inom planområdet finns mark reserverad för två transformatorstationer, en ny och en befintlig.

Avfall

Återvinningsstation föreslås utmed Dammkärrsvägen, strax sydväst om tidigare plats.

Grundläggning

Grundläggning kan utföras på plintar eller plattor på avsprängt eller naturligt berg. I den mån grundläggning skall ske inom jordfyllda områden måste jordens egenskaper bestämmas först. Vid förekomst av organiskt material i sänkor ska detta bortschaktas före grundläggning av byggnad.

Sprängning

Vid sprängningsarbeten bör en riskanalys med avsikt på omgivningspåverkan upprättas. Den skall redovisa omgivande bebyggelse och eventuella restriktioner avseende vibrationspåverkan på denna. Den skall även beskriva omfattning av synförrättning av kringliggande byggnader och förslag till lämpliga mätpunkter för vibration.

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.

Kommunen har bedömt att förslaget inte har någon negativ påverkan på riksintressen för försvaret eller på särskilda natur- eller kulturintressen. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. 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 medger verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger 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. Föreslaget område ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Riksintresset gäller för hela södra skärgården och ska ej hindra utveckling av öarna.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i september 2008. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i ett kustområde med stora landskapsvärden. Den befintliga bebyggelsen ligger traditionellt i dalstråken och till viss del en bit upp längs bergssidorna. Den nya bebyggelsegruppen kommer att ligga relativt högt, men bedöms kunna ansluta till naturen och landskapet på ett positivt sätt och utan att det omgivande kustlandskapet blir påtagligt påverkat.

På höjderna föreslås enfamiljshus som kan placeras in i landskapet utan större ingrepp i marken och ligga fritt i naturen. Placeringen av enfamiljshusen på höjderna motiveras av att detta är låga byggnader som trots sin placering ligger lägre än topparna i omkringliggande landskap.

I de lägre partierna föreslås parhus/radhus som följer sänkornas/dalgångarnas riktningar. Byggnaderna placeras så att en täthet skapas i den centrala delen av området längs vägen för att sedan glesa ut och bli friare på höjderna och i kanterna av området. Mellan byggnaderna finns generösa släpp för siktlinjer och möjlighet att ta sig ut i naturen.

Kulturmiljö

Göteborgs Södra Skärgård omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Ön Styrso ingår i sin helhet i detta område. Dessutom finns ett flertal fasta fornlämningar, som skyddas enligt lagen om kulturminnen. Området ligger inte i något av de områden som pekats ut som mest värdefulla inom riksintresset. Den föreslagna utbyggnaden bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresseområdets kulturvärden. En arkeologisk förundersökning pågår eftersom flera fynd har gjort i området.

Naturmiljö och friluftsliv

Södra Skärgården är i sin helhet riksintresse för friluftslivet. Själva planområdet är i sin helhet undantaget bestämmelserna och den föreslagna utbyggnaden bedöms vara förenlig med riksintresset. Planområdet medför inget intrång på strandskyddat område.

Föreslagen bebyggelse anses ge goda möjligheter för allmänheten att lätt ta sig ut i naturen och mot havet genom området. Planen kan inte heller anses begränsa eller hindra tillgängligheten till strandskyddat område.

En naturundersökning har genomförts för att se över förekomsten av mindre blåvinge (*Cupido minimus*) som är landets minsta blåvingeart. År 2006 finns en registrering av

fjärilen på nordvästra Styrso samt på Vrångö 2008. Undersökningen visar att det inte förekommer getväppling inom planområdet och lämpliga växtplatser för denna art saknas uppenbarligen inom området och därmed saknas också lämpliga habitat för mindre blåvinge där.

Inom planområdet finns en växtplats med Jungfru Marie nycklar som är en fridlyst art. Inom området häckar Gråtrut som också är fridlyst samt rödlistad (nära hotad). Länsstyrelsen har 2011-03-25 gett dispens från förbud att ta bort Jungfru Marie nycklar inom Styrso 1:104 och 1:96. De exemplar som behöver tas bort bör planteras på lämplig plats i närheten.

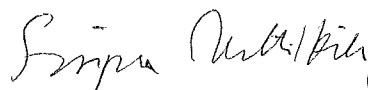
Störningar – buller

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret. Hela Styrso ligger inom det sk påverkansområdet i planhänseende för buller, säkerhet och annan aspekt. Ärendet har remitterats till Försvarmakten. Försvarmakten anger i sitt svar att planområdet i begränsad omfattning kan beröras av buller från skjutverksamhet. Föreslagen bebyggelse inom det begränsade planområdet bedöms dock inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresseområdet och Försvarmakten har därför inget att erinra. Påverkan på boendes hälsa bedöms bli ringa då skjutverksamheten ges begränsningar i sitt tillstånd.

Genomförandetid

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

Birgitta Lööf
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



Anna-Maria Ceder
Norconsult AB



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 21/6-2011 § 224 1 AL Laga kraft den 29/5 2012. <i>EDW.</i>

Planhandling

2010-11-30
 Rev: 2011-05-31 *CC*
 FN Diarienummer: 0740/01
 Plannummer: (FIIa 5106)

Exploateringsavdelningen

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

Detaljplan för Bostäder inom Styrso 1:104 och 1:96 mfl inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2009
Utställning	4 kv. 2010
Antagande	2 kv. 2011
Laga kraft	2 kv. 2011 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandet av planen möjliggör uppförande av bostäder inom området.

Detaljplanen medger även en byggrätt som kan användas som bostad, skola, vård, handel eller kontor om behov uppstår och en byggrätt som medger bostad eller kontor.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Styrsö 1:104 ägs av Styrsö Utveckling AB hädanefter kallad exploatör. Exploatören har förvärvat den del av fastigheten Styrsö 1:96 som ingår i planområdet. Förrättning är sökt men har ännu inte avslutats.

Styrsö 1:106, Styrsö 1:413, Styrsö 1:286 och Styrsö 1:69 är privatägda.

Styrsö 1:301 ägs av Göteborgs kommun.

Styrsö S:28 utgör samfällad mark för flera fastigheter och dess ändamål är gångväg.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen föreskriver sk enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Styrsö vägförening kommer att bli ansvarig för drift och underhåll av den del allmän plats, lokalväg som skall ingå i Styrsö ga:3 inom planområdet. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

De boende inom planområdet kommer att svara för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar belägna inom kvartersmark samt för den del allmän platsmark som inte ingår i Styrsö ga:3.

Avtal

Ett avtal skall tecknas mellan Fastighetskontoret och exploatören innan antagandet av detaljplanen. Avtalet skall bl.a. reglera eventuell marköverlåtelse, samarbete med Styrsö Vägförening samt utbyggnad och upplåtande av mark för gemensamma gator och ledningar, utbyggnad av makadamdiken, flytt av ledningar m.m.

Ett arrendeavtal för återvinningsstation skall tecknas mellan fastighetsägaren till Styrsö 1:301 och Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB för området markerat med "E₂".

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger möjlighet att bilda fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för bostad, kontor, handel, skolverksamhet eller vård och en fastighet för bostad eller kontor. Resterande mark inom planområdet ingår i olika gemensamhetsanläggningar för vägar, grönområden och naturmark samt mark för återvinningsstation och transformatorstationer. De gemensamhetsanläggningar som behövs för att fastigheterna ska kunna bildas nämns i avsnittet om gemensamhetsanläggningar.

Lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering av mark från Styrso 1:96 till Styrso 1:104 är sökt. Fastighetsregleringen krävs för att området skall stämma överens med detaljplanen.

Del av fastigheten Styrso 1:301 och Styrso 1:106 kan marköverföras genom fastighetsreglering till Styrso 1:104.

Del av Styrso s:28 som är belägen på kvartersmark föreslås marköverföras genom fastighetsreglering till Styrso 1:104.

Del av fastigheterna Styrso 1:104, 1:286 och 1:413 föreslås bilda ny bostadsfastighet.

Mark inom planområdet som ingår i de olika gemensamhetsanläggningarna föreslås utgöra ny marksamfällighet till fastigheterna inom planområdet

Erforderliga fastighetsbildningar inkl. ombildning av Styrso ga:3 och bildande av övriga gemensamhetsanläggningar m.m. skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Styrso ga:3 omprövas i kommande lantmäteriförrättning då andelstalen anpassas till den utökade byggrätt som planen medför samt att anläggningens utrymme anpassas efter den del av den nya lokalvägen som skall ingå i Styrso ga:3. Fastigheter som bildas inom planområdet skall ingå i denna gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Styrso Vägförening.

Gemensamhetsanläggningar för resterande allmän platsmark, kvartersgator med tillhörande gångstråk, va-ledningar och grönområden bildas i förrättningen. Ingående fastigheter i de olika gemensamhetsanläggningarna kommer att vara fastigheter som är belägna inom planområdet.

Fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid anläggningsförrättning. Gemensamhetsanläggningarna bör förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar som skapas i samband med anläggningsförrättningen.

Servitut och ledningsrätt

Servitut bildas för utfart mot lokalväg till förmån för de fastigheter som inte ingår i en gemensamhetsanläggning för kvartersgata.

Servitut bildas för va-ledning från förbindelsepunkt till fastighetsgräns till förmån för de fastigheter där ledningen inte ingår i en gemensamhetsanläggning.

De utrymmen som är markerade med ”dike” föreslås upplåtas med ledningsrätt till Göteborg Vatten.

Befintligt avtalsservitut (upprättat 1988-12-20) mellan Göteborgs kommun såsom ägare av Styrösö 1:301 och Yngeredsfors Kraft AB såsom ägare av Hammerö 14:3 föreslås upphävas då det inte längre anses aktuellt på grund av tidigare ledningsomdragning till befintlig transformatorstation. Befintligt område för transformatorstationen vid Dammkärsvägen är redan upplåtet med ledningsrätt till Yngeredsfors Kraft AB.

Det utrymme som krävs för ny transformatorstation föreslås upplåtas med ledningsrätt till Fortum Distribution AB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning på kvartersmark. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning rörande allmän platsmark. Ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el och tele. Kommunen ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för vatten och avlopp.

Tekniska frågor

Trafik

Planområdet nås från Kolkärsvägen och från Dammkärsvägen.

Den sektion av lokalvägen som är benämnd med ”typ 1” skall ha en körbana som är minst 4 meter bred. Den sektion av lokalvägen som är benämnd med ”typ 2” skall ha en körbana som är minst 2,5 meter bred. Mötesplatser skall ordnas med max 75 meters avstånd. Utöver körbanan skall även stödremсор och erforderliga diken inrymmas inom allmän plats, lokalväg. Se figur i planbeskrivningen under avsnitt trafik.

Maximal lutning på allmän plats, lokalväg är 8 %. För kvartersgata bör maximal lutning vara högst 12 %.

Berörda fastighetsägare utför och bekostar utbyggnad av lokalväg samt kvartersgator med tillhörande gångstråk inom planområdet. Exploatören kontaktar Styrösö Vägförening innan utbyggnad av lokalväg påbörjas. Efter utbyggnad skall anläggningarna förvaltas av Styrösö Vägförening samt den eller de samfällighetsföreningar som bildas för de olika gemensamhetsanläggningarna.

Parkering

Parkering för el-bil samt laddningsplats föreslås ske inom respektive tomt eller vid varje bostad.

Parkering för vanliga bilar sker på fastlandet. En parkeringskö är upprättad för de parkeringsplatser som är belägna på Saltholmen som finns till för de boende på Skärgårdsöarna. Anmälning sker till Göteborgs Stads Parkerings AB (P-bolaget). Exploatören har för avsikt att bilda en bilpool med parkering på Saltholmen dit boende inom planområdet kan ansluta sig.

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Styrösö. Kollektivtrafikförsörjningen vidare från Saltholmen och Långedrag in mot Göteborgs centrum anses som god.

Tillgänglighet

Området är kuperat varför kraftiga lutningar måste accepteras. Kompletterande vägar från lokalväg upp till bostadshusen på hållmarkerna bör ej ha en större lutning än 12%.

Natur

Tanken är att bebyggelsen ska samspela med landskapet för att göra så liten inverkan på befintlig naturmark som möjligt. Sprängning, schaktning och utfyllnad minimeras för att behålla områdets karaktär. Byggnader som placeras uppe på bergshällarna ligger delvis på plintar och trädgårdarna är små.

Inom områden märkt med "n₁" får tomter inte avgränsas med staket eller mur.

Fyra mindre delar inom planområdet utgör allmän plats, naturmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturmark. Naturmarken föreslås förvaltas av den samfällighetsförening som bildas för gemensamhetsanläggning för naturmark.

En naturmiljöundersökning har utförts i juni 2009 för att säkerställa och inventera de naturvärden som finns inom området. Området vid återvinningsstationen utgör växtplats för västkustbjörnbär. Eventuellt kan växterna flyttas till annan lämplig plats inom planområdet. En förekomst av jungfru Marie Nycklar som är en fridlyst art har påträffats vid byggrätten för bostäder och kontor. Tillstånd alternativt dispens krävs av Länsstyrelsen innan byggnation påbörjas.

Vatten- och avlopp

En va-utredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad under hösten 2010. Utbyggnaden bekostas av berörda fastighetsägare.

Anslutning av dricks- spill- och dagvatten till allmänt ledningsnät kan ske i Kolkärsvägen och Dammkärsvägen. Allmänna ledningar inom planområdet förläggs så långt det är möjligt i allmän platsmark, lokalväg och/eller natur. Spillvatten ska så långt som möjligt avledas med självfall till anslutningspunkt. Vissa byggnader kan behöva förses med en pumpanläggning och en allmän trycksatt ledning dras till förbindelsepunkten. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är +68 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploitören. Kapaciteten på allmänt nät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Brandposter ska anläggas och bekostas av Göteborg Vatten med max 150 meters avstånd. Avloppsnätet inom planområdet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dräneringsvatten får inte påkopplas på spillvattenledning.

Spillvatten från Styrso, Brännö, Asperö och Köpstadsö leds via en tryckavloppsledning till fastlandet och vidare till Gryaabbs avloppsreningsverk. Denna ledning kommer i framtiden att ersättas av nya ledningar till fastlandet.

Dagvatten

Dag- och dränvatten skall företrädesvis tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmänt dagvattensystem. WSP Samhällsbyggnad föreslår i sin utredning att man anlägger makadamdiken utmed lokalvägen. I samtliga makadamdiken läggs en dräneringsledning i högsta möjliga nivå för att uppnå största möjliga fördröjningsvolym. Exakta nivåer tas fram i projekteringsskedet. Det känsliga området runt sankmarken i söder kan dräneras ut genom ledningssystem som ansluts och släpps i makadamdike utmed lokalvägen. Befintliga fastigheter utanför planområdets södra del bör efter genomförda åtgärder få en minskad avbördning.

De fastigheter som angränsar till naturmark som är högre belägen än tomtmarken bör avskärande diken anläggas längs fastighetsgränsen för att skydda fastigheterna mot ytvattenavrinning. Utformning av dessa diken tas fram i projekteringsskedet.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Avfallshantering

Befintlig återvinningsstation flyttas till nytt läge inom planområdet strax söderut längs Dammkärrsvägen. Marken föreslås upplåtas med arrende till Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB.

Uppvärmning

Husen föreslås värmas upp av ett lokalt uppvärmningssystem genom bergvärme eller luftvärmepump enligt gällande normer.

Elledningar

Befintlig transformatorstation är belägen vid Dammkärrsvägen. En ny transformatorstation måste anläggas inom planområdet för att försörja den planerade bebyggelsen med el.

Elledningar finns utbyggda inom och i anslutning till området. Krävs det flytt av ledningar inom planområdet skall detta bekostas av berörd fastighetsägare. Anslutning kan ske i närliggande gator.

Teleledningar

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till området. Anslutning kan ske i närliggande gator.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Luft och buller

Planområdet kan bli utsatt för bullerstörningar från skjutövningar av Försvarmakten. Bullernivån överstiger gällande riktvärden för bostäder men är av sådan liten omfattning och frekvens att det inte bedöms påverka människors hälsa.

Geoteknik

WSP Samhällsbyggnad har utrett de geotekniska förhållandena.

Grundläggning kan huvudsakligen ske på fast berg, plintar på berg eller plattor på avsprängt berg. Vid två mindre områden krävs en detaljerad geoteknisk undersökning utföras för att utreda eventuella lokala stabilitetsproblem i samband med byggnation. Under byggnader och uppfyllningar för kvalificerade ändamål skall ytjordskiktet av mulljord schaktas bort. Risk för blocknedfall kan finnas lokalt inom området och det är fastighetsägarens ansvar att undersöka där kvartersmark kan påverkas. Lösa block i branta slänter ska tas bort eller säkras.

Byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts för planområdet. Inom planområdet finns en sedan tidigare känd fornlämning, RAÄ Styrso 149. Den betraktas som en fast fornlämning och klassas som en boplats från sten- eller bronsåldern. Denna fornlämning kräver en arkeologisk förundersökning innan marken kan tas i anspråk för bebyggelse eller liknande. Inom området finns även två kulturhistoriska lämningar samt 4-5 st stenlämningar. Dessa bör kontrolleras i samband med den arkeologiska förundersökningen för att värdera deras kulturhistoriska betydelse.

En arkeologisk förundersökning har utförts under november 2009. Förundersökningen resulterade i att RAÄ Styrso 439 utgår som fornlämning. Däremot visar förundersökningen att det krävs en slutundersökning för RAÄ Styrso 149 och RAÄ Styrso 437 att gå vidare till slutundersökning. Exploatören skall ansöka om slutundersökning innan byggnation påbörjas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för erforderlig lantmäteriförrättning samt för utbyggnad av lokalväg enligt andelstal för den mark som kvarstår i kommunens ägo.

Göteborg Vatten får en kostnad för upprättande av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten, anläggande av makadamdiken samt anläggande av en eller flera brandposter.

Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst från markförsäljning.

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom sin del av kvartersmarken och får utgifter för fastighetsbildning, anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, arkeologiska undersökningar samt eventuella utgrävningar, anläggande av lokalväg, kvartersgator, makadamdike samt va-ledningar, eventuell ledningsflytt m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Berörda fastighetsägare får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, utbyggnad av väg, utbyggnad av va-ledningar, fastighetsbildning samt anslutning till gemensamhetsanläggning, eventuell ledningsflytt m.m.

Drift och underhåll av naturmark, grönområde inom kvartersmark, lokalväg, kvartersgata med tillhörande gångstråk och va-ledningar inom planområdet sköts av den eller de samfällighetsföreningar som bildas i anläggningsförrättningen. I förrättningen sätts andelstal för respektive fastighet som ingår. Kostnader för drift och underhåll fördelas enligt andelstalet.


Ekonomiska konsekvenser för Styrö Vägförening

Styrö Vägförening får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till Styrö ga:3.

Styrö Vägförening får en kostnad för drift och underhåll av lokalväg som kommer att ingå i Styrö ga:3.



Charlotta Cedergren
Tf. Avdelningschef



Henrik Andersson
Handläggare