# Detaljplan för

# Bostäder på Styrsö 1:104 och 1:96 m fl

**Samrådshandling**
**Oktober 2009**

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

# Innehållsförteckning

**1. Planbeskrivning**

**2. Genomförandebeskrivning**

**3. Plankarta**

**4. Illustrationsritning**

**5. Grundkarta**

**6. Samrådsredogörelse program**

## Övriga handlingar

**Program för bostäder på Styrsö 1:104 och 1:96 m fl**

**Naturmiljöundersökning, Mattsson & Molander, juni 2009**

**Förstudie för område på Styrsö, Göteborgs Stadsmuseum 2009-04-28**

# Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/byggabo Välj under ”Hitta snabbt”, ”Aktuella planprojekt” och klicka på ”Bostäder inom Styrsö 1:104 och 1:96 m fl”. Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

Information om planförslaget lämnas av:

Anna-Maria Ceder, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 44
Maria Ågren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 39

**Samrådstid: 14 oktober – 24 november 2009.**

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

**Planhandling**
Samrådshandling
Datum: 2009-10-14
Diarienummer: 0740/06 (FIIa xxxx)

**Distrikt Söder, Plangruppen**
Anna-Maria Ceder
Telefon: 031-368 19 44
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för bostäder inom Styrsö 1:104 och 1:96 m fl inom stadsdelen Södra Skärgården 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 Styrsö, huvudön i Södra Skärgården. Den nya bebyggelsen ska ha en sammanhållen gestaltning vars utgångspunkt är att bebyggelsen anpassas till landskapet med kuperade hällmarker och dalstråk. Förslaget medger en variation inom området, med friliggande enbostadshus, parhus och radhus.

Den nya lokalvägen inom området ansluter till befintligt vägnät vid Dammkärrsvägen. En gång- och cykelväg förbinder området med Kolkärrsvägen. Allmänheten kan ta sig genom området för att nå naturmark och badplats väster om området. Inom planområdet finns mark reserverad för två transformatorstationer och en återvinningsstation.

### Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program, godkänt av BN Södra Skärgården 2009-06-09
- Samrådsredogörelse för program, 2009-05-25
- Naturmiljöundersökning, Mattsson & Molander, juni 2009

- Förstudie för område på Styrsö, Göteborgs Stadsmuseum 2009-04-28

Illustrationer samt underlag till förslag framtagna av Tham &Videgård Hansson Arkitekter

# Förutsättningar

## Läge

Planområdet är beläget på nordvästra delen av Styrsö, ca 600 m från Styrsö Tången. Området avgränsas i norr av Kolkärrsvägen och i öster av Dammkärrsvägen. Områdets avgränsning i väster följer strandskyddsgränsen och i söder befintlig bebyggelse.

*Planområdets läge på Styrsö*

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet har en areal på ca 38 000 $m^2$. De största ingående fastigheterna är dels Styrsö 1:104 som ägs av Styrsö Utveckling AB och dels 1:301 som ägs av Göteborgs kommun. Övriga berörda fastigheter, bl a Styrsö 1:96, 1:106 1:286, 1:413 och s:28 som ägs av enskilda.

## Planförhållanden

### Göteborgs översiktsplan

Göteborgs översiktsplan, antagen 26 februari 2009, redovisar området som mark för utveckling av bostäder. För Styrsö 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 Styrsö*

### Detaljplan

Norra och östra delen av planområdet omfattas av detaljplan, aktnummer F XIV 2226, och anges som allmänplatsmark – park. Planens genomförandetid har gått ut. Styrsö 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 Styrsö 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 tillgänglighet för allmänheten till naturområdet.

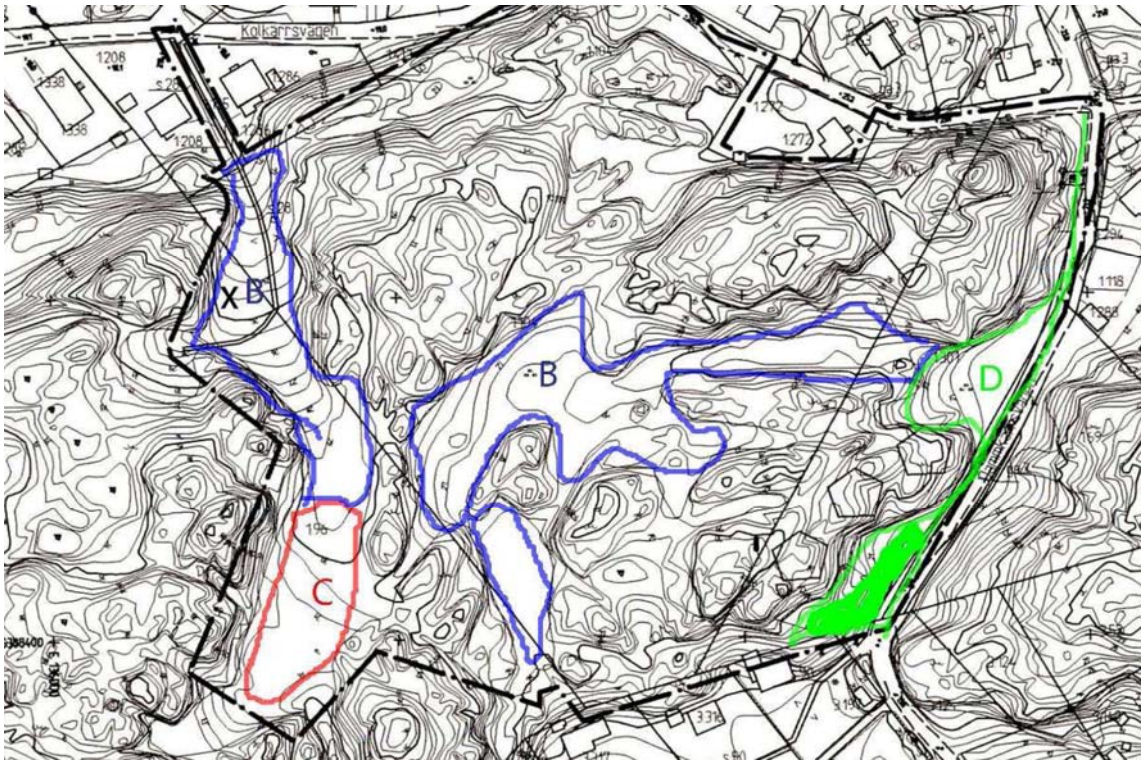
## Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet är beläget i ett typiskt kustlandskap där de högsta partierna medger fri sikt ut över havet. En naturmiljöundersökning har utförts inom planområdet.

Planområdet utgörs till största delen av kuperade hällmarker 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 Dammkärrsvägen i öster västerut till områdets centrala del. Ett ljunghedsfragment har utbildats på sandmark i södra delen av dalstråket i väster. Utmed Dammkärrsvägen 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 stengärdsgårdar 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 svårgenomtränglig vegetation av träd och buskar. En förekomst av jungfru Marie nycklar finns i den västra dalgången (växtplatsen markerad med x på kartan nedan). Jungfru Marie nycklar är den vanligaste orkidén i trakten och är liksom alla andra orkidéer fridlyst, men den kan inte betecknas som hotad.

Marknivåerna varierar mellan +25 m i sänkorna inne i området till +34 m på höjderna.




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

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.

## Geotekniska förhållanden och radon

Området består huvudsakligen av berg i dagen och berg med ett tunt jordtäcke. Grundläggning kan i stor utsträckning ske direkt på berg eller plintar på berg. Vid förekomst av organiskt material i sänkor ska detta bortschaktas före grundläggning av byggnad. Risk för blocknedfall kan finnas lokalt inom området, det kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

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.

## Kulturhistoria och fornlämningar

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

En arkeologisk utredning har genomförts inom planområdet i april 2009 av Rio Kulturkooperativ på uppdrag av länsstyrelsen. En fornlämning var känd sedan tidigare, RAÄ Styrsö 149, en boplats. Utredningen visar 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 kommer att genomföras och resultatet kommer att inarbetas i utställningshandlingen.

## 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 Styrsö by och Styrsö 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 höjdpartier. Bebyggelsen följer terrängen och man har inte byggt uppe på bergen. På Styrsö 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 maskinhyvlad 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 från norr*

## Service

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

En vårdcentral är belägen vid Styrsö 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 Styrsö Tången.

## Störningar – buller

Planområdet kan bli utsatt för störningar pga buller från försvarets skjutfält i Södra Skärgården. Länsstyrelsen har en pågående tillståndsprövning för försvarets skjutfält i Södra Skärgården. I nuläget är det därför inte klarlagt hur planområdet kan påverkas av buller i framtiden. En tidig bedömning är dock att påverkan på boendes hälsa blir ringa då skjutverksamheten är begränsad.

# 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 bostäder. Förslaget medger en variation inom området med friliggande enbostadshus, parhus, radhus och ett mindre flerbostadshus. Genom föreslagen placering av bebyggelsen på höjderna och i sänkorna minimeras ingrepp och påverkan på naturen och landskapet.

Tham & Videgård Hansson Arkitekter har tagit fram förslag till utformning av ny bebyggelse inom planområdet på uppdrag av fastighetsägaren. Förslagets angreppssätt och moderna formspråk kan ge ett spännande arkitektoniskt tillskott på Styrsö.

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 är låga och ligger lägre än topparna i landskapet inom och kring planområdet.

I de lägre partierna föreslås parhus/radhus som följer sänkornas 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 behålla intrycket av hus i landskapet. Sprängning och utfyllnad ska begränsas.

*Illustration av enbostadshus på berget ovanför Kolkärrsvägen (Tham & Videgård Hansson)*

En lokalväg inom området ansluter till befintligt vägnät vid Dammkärrsvägen. Tre tomter för friliggande enbostadshus angörs med gemensam väg från Kolkärrsvägen och en tomt angörs direkt från Kolkärrsvägen.

En gång- och cykelväg förbinder området med Kolkärrsvägen. Allmänheten kan ta sig genom området för att nå naturmark och badplats väster om området.

*Illustration av hus i dalgång (Tham & Videgård Hansson)*

Detaljplanens byggrätter regleras enligt nedan.

$e_1$ Enbostadshus (villatomter), med en största byggnadsarea på 160 m².för huvudbyggnad och 20 $m^2$ för komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är 600 $m^2$.

$e_2$ Enbostadshus (berghusen), med en största byggnadsarea på 200 m². I byggnadsarean inryms uteplats samt garage/förråd.

Grundläggning ska ske med plintar. Utformning med synliga plintar är önskvärd.

$e_3$ Parhus och radhus (dalhusen), med en största byggnadsarea på 200m². Varje huslänga har en storlek som möjliggör 1-3 lägenheter. Dalhusen uppförs med några undantag i ett plan. Fasadmaterial etc bör utformas lika som berghusen.

$e_4$ Bestämmelsen anger största sammanlagda byggnadsarea för att begränsa begränsa antalet byggnader inom respektive delområde.

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

Detaljplanen har bestämmelser om fasadmaterial 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 har relativt låga takvinklar för att minska byggnadernas volymer. Eventuellt kan tak förses med sedum (fetbladsväxter).

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

## Friytor

### Lek och rekreation

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

## Natur

Ett mindre del i planområdets södra del utgör allmän plats – natur för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till angränsande naturmark.

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

## Trafik

### Biltrafik

Ny allmänplats – lokalväg utförs enligt ”Styrsö standard”. Det innebär bl a att körbanebredden ska vara 3,5 meter med möjlighet till möte med max 75 meters avstånd. Vid mötesplats ska vägen ha en körbar bredd om 5 m. Detta ger en vägbredd på 5,5 m vilket inkluderar körbana, stödremsor och eventuellt dike. Vändradier och kurvor anpassas efter sopbil och räddningsfordon. Maximal lutning på allmän plats - lokalväg får vara 8 %. Lokala avvikelser medges för anslutningsvägar över berg till enskilda fastigheter.

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 att angöra bostadshus på hällmarkerna behövs kompletterande mindre vägar, dessa vägar får ha högst 12 % lutning.

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

### Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg sammanbinder lokalvägen inom området med Kolkärrsvägen.

Gångstråk/naturstigar utförs som grusad stig med god anpassning till bergets nivåkurvor.

### Parkering/cykelparkering

Uppställningsplats för elbil samt laddning bör finnas intill varje bostad inom kvartersmark. Det är för närvarande lång kö till parkeringsplatser på Saltholmen. Avsikten är att de boende ska ges möjlighet att ansluta sig till en bilpool med platser på Saltholmen.

Väderskyddade cykelparkeringar bör finnas vid varje bostad.

### Kollektivtrafik

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

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

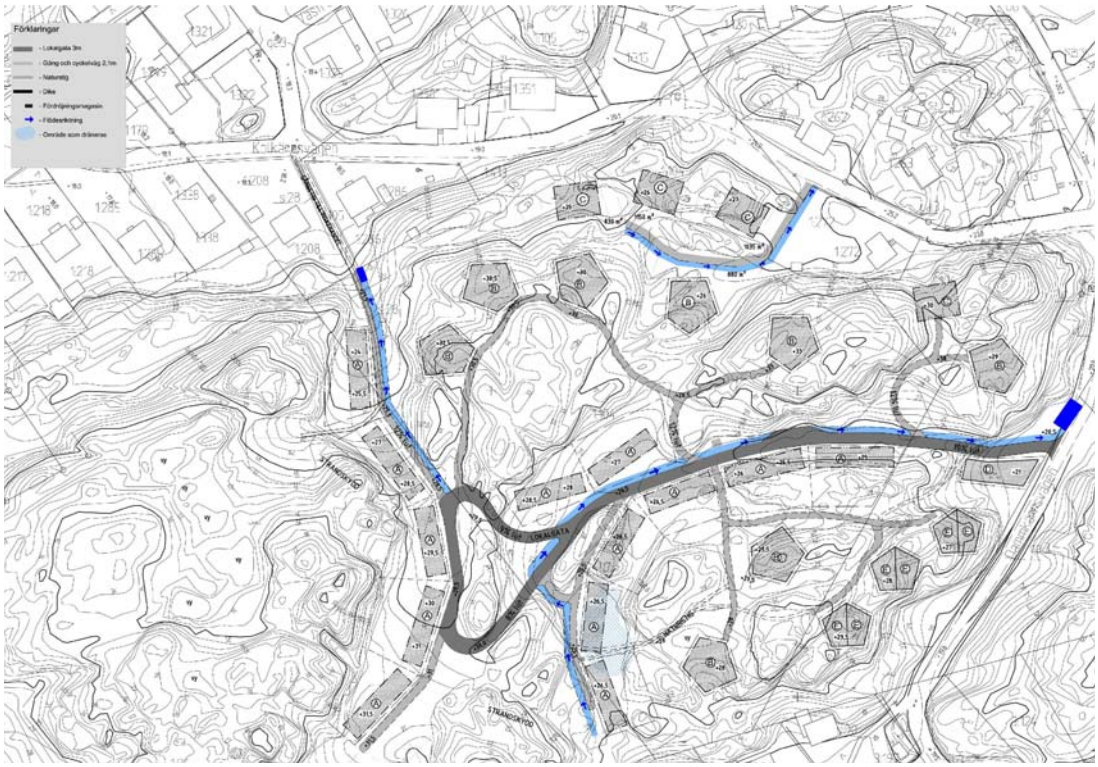
Anslutning av dricks-, spill- och dagvatten till allmänt ledningsnät kan ske i Kolkärrsvägen och Dammkärrsvägen. Kapaciteten på allmänt nät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är +68 m. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Material för utvändiga ytor bör väljas med omsorg och oskyddade ytor av zink och koppar undvikas. Spillvatten från bl a Styrsö leds via en tryckavloppsledning till fastlandet och vidare till Gryaabs avloppsreningsverk. Denna ledning kommer i framtiden att ersättas av nya ledningar till fastlandet.

### Dagvatten

Området präglas av kuperad bergterräng med vegetation som följer i sänkor och dalgångar. Ett fåtal infiltrationsmöjligheter finns inom området. Dessa följer i huvudsak den föreslagna lokalvägen. Från vändslingans höjdpunkt avleds vatten även mot norr i sänkan ner mot Kolkärrsvägen. I söder finns ett sankare område som avleder vatten ner mot Styrsö 3:317.

Som princip för att leda bort och fördröja dagvattnet inom området föreslås öppna diken utmed lokalvägen. Vid områdets två anslutningspunkter mot befintligt dagvattensystem anordnas dessutom fördröjningsmagasin. Öppna diken med fördröjande funktion redovisas med blått på kartan nedan. Öppna diken utformas med stor omsorg och anpassas i sin utformning till områdets karaktär i övrigt. Att redovisa vattnets väg på ett

genomarbetat och pedagogiskt sätt, exempelvis med stensatta diken, ökar sannolikheten för att de boende tar ett större ansvar för skötseln av detsamma.




*Omhändertagande av dagvatten (Helhetshus)*

Det känsliga området runt sankmarken i söder kan dräneras ut genom ledningssystem som ansluts och släpps i öppet dike utmed lokalvägen. Ytvattnet inom samma område leds på samma vis till det öppna diket utmed lokalvägen. Befintliga fastigheter nedanför detta område kommer efter genomförda åtgärder att få en minskad avledning.

Vid dragning av anslutningsvägar över berg placeras vägtrummor i lågpunkter för att förhindra isbildning och kvarstående vatten. Den totala avledningen av vatten påverkas inte.

Bostäderna utmed Kolkärrsvägen bedöms inte tillföra befintligt system något överskott av dagvatten. Anslutning av dessa fastigheter sker i ny väg. Dagvatten leds till öppet dike utmed nya vägen. Diket utgör fördröjningsmagasin.

### Värme

Bergvärme eller luftvärmepump föreslås för uppvärmning av bostäderna.

### El och tele

Anslutning kan ske till befintligt nät i Kolkärrsvägen och Dammkärrsvägen. 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 huvudsakligen ske på fast berg.

## 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 miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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 Styrsö 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 miljö-konsekvensbeskrivning 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 Styrsö 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. Förutom på Öland och Gotland, där den är mer utbredd, har den endast spridda förekomster i landet. Den är dock starkt lokaltrogen och har ofta höga populationstätheter där den förekommer. Arten är rödlistad i kategorin NT (hänsynskrävande). Den är beroende av getväppling *(Anthyllis vulneraria)*, och på denna växt lägger den sina ägg och larverna äter av och utvecklas också på denna växt. (Nationalnyckeln). Getväppling förekommer på solvarma torrängar, gärna med kalkrikt jordtäcke, som till exempel skalgrus. Den blommar på försommaren och det är också då den mindre blåvingen har sin flygperiod.

2006 finns en registrering av fjärilen på nordvästra Styrsö 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.

### Störningar

Det aktuella utbyggnadsområdet berörs enligt tillgängligt underlagsmaterial från Försvarsmakten av bullerstörningar från skjutövningar. Den framtida omfattningen av skjutövningar är inte klarlagd, en tillståndsprövning behandlas för närvarande av Länsstyrelsen.

## Fortsatt arbete

Detaljplaneförslaget är föremål för samråd under hösten 2009. Syftet med samråd är att ge berörda möjlighet att lämna information om området och ge synpunkter på förslaget. Planförslaget bearbetas inför utställning. Under utställningsskedet kan ytterligare synpunkter lämnas. Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

## Genomförandetid

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

| | | |
|---|---|---|
| Birgitta Lööf | Sirpa Antti-Hilli | Anna-Maria Ceder |
| Planchef | Planarkitekt | Norconsult AB |

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

**Planhandling**
2009-10-14
FN Diarienummer: 0740/01
Plannummer: (FIIa xxxx)

**Exploateringsavdelningen**
Henrik Andersson
Telefon: 031-368 12 37
E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Bostäder inom Styrsö 1:104 och 1:96 m fl inom stadsdelen Södra Skärgården 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 | 1 kv. 2010 |
| Antagande | 2 kv. 2010 |
| Laga kraft | 2 kv. 2010 |

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.

## 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 och Styrsö 1:286 är privatägda.

Styrsö 1:301 ägs av Göteborgs kommun.

Styrsö S:28 utgör samfälld 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. Brännö 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 kommunen 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 m.m.

Ett arrendeavtal för återvinningsstation skall tecknas mellan fastighetsägaren till Styrsö 1:301 och Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB för området markerat med ”$E_2$”.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

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

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

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

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

Del av fastigheterna Styrsö 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 Styrsö ga:3 och bildande av övriga gemensamhetsanläggningar m.m. skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

## Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Styrsö 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 Styrsö ga:3. Fastigheter som bildas inom planområdet skall ingå i denna gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Styrsö 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.

Lämpligt är att skapa en mindre gemensamhetsanläggning för väg för de tre fastigheter som bildas vid Kolkärrsvägen i den norra delen av planområdet.

## Servitut och ledningsrätt

Inom kvartersmark mellan byggnader äger ledningsinnehavare rätt att säkerställa nya eller befintliga allmänna ledningar med ledningsrätt.

Befintligt avtalsservitut (upprättat 1988-12-20) mellan Göteborgs kommun såsom ägare av Styrsö 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 Dammkärrsvägen 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. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el och tele.

## Tekniska frågor

### Trafik

De byggnader som placeras i norra delen av planområdet cirka 3-4 st får en gemensam infart från Kolkärrsvägen.

Resterande del av planområdet får sin tillfart från Dammkärrsvägen.

### Gator, gång- och cykelväg

Berörda fastighetsägare utför och bekostar utbyggnad av lokalväg, kvartersgator med tillhörande gångstråk samt gång- och cykelväg inom planområdet. Efter utbyggnad skall anläggningarna förvaltas av Styrsö 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 Styrsö. 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 hällmarkerna 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 ”$n_1$”får tomter inte avgränsas med staket eller liknande.

En mindre del i planområdets sydvästra del utgör allmän plats, naturmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till angränsande naturmark. Naturmarken föreslås förvaltas av den samfällighetsförening som bildas för gemensamhetsanläggning för naturmark.

En naturmiljöundersökning har utförts 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.

## Vatten- och avlopp

Exploateringen förutsätter att ett lokalt ledningsnät för vatten och avlopp byggs inom planområdet. Utbyggnaden bekostas av berörda fastighetsägare.

Anslutning av dricks- spill- och dagvatten till allmänt ledningsnät kan ske i Kolkärrsvägen och Dammkärrsvägen. Kapaciteten på allmänt nät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är +68 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploatören. Avloppsnätet inom planområdet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dräneringsvatten får inte påkopplas på spillvattenledning.

Spillvatten från Styrsö, Brännö, Asperö och Köpstadsö leds via en tryckavloppsledning till fastlandet och vidare till Gryaabs 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 allmän dagvattenledning. Exploatören har utfört en dagvatten- och vägutredning under våren 2009. Denna utredning föreslår öppna diken utmed lokalvägen. Vid områdets två anslutningspunkter mot befintligt dagvattensystem anordnas dessutom fördröjningsmagasin. Öppna diken anordnas med stor omsorg och anpassas till områdets karaktär. Det känsliga området runt sankmarken i söder kan dräneras ut genom ledningssystem som ansluts och släpps i öppet dike utmed lokalvägen. Befintliga fastigheter utanför planområdets södra del bör efter genomförda åtgärder få en minskad avbördning. Vid dragning av anslutningsvägar över berg placeras vägtrummor i lågpunkter för att förhindra isbildning och kvarstående vatten.

Bostäderna utmed Kolkärrsvägen i norra delen av planområdet bedöms inte tillföra befintligt system något överskott av dagvatten. Dagvattnet leds till öppet dike utmed dess infartsväg.

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 Försvarsmakten. Bullernivån överstiger gällande riktvärden för bostäder men är av sådan liten omfattning och frekvens att det inte bedöms påverka människors hälsa.

## Geoteknik

Grundläggning kan huvudsakligen ske på fast berg eller plintar på berg. Vid förekomst av organiskt material i sänkor ska detta bortschaktas före grundläggning av byggnad. Risk för blocknedfall kan finnas lokalt inom området och det är fastighetsägarens ansvar att undersöka där kvartersmark kan påverkas.

Byggnader ska uppföras med radonskyddande konstruktion.

## Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts för planområdet. Inom planområdet finns en sedan tidigare känd fornlämning, Styrsö socken nr 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. Exploatören har lämnat in en begäran om arkeologisk förundersökning till Länsstyrelsen.

# Ekonomiska frågor

## Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för erforderlig lantmäteriförrättning, eventuell ledningsflytt och eventuella arkeologiska undersökningar ifall arkeologiskt material påträffas inom Styrsö 1:301. Fastighetsnämnden får även utgifter för utbyggnad av väg och va-ledningar för föreslagen bebyggelse på kommunens mark.

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

### Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst från markförsäljning alternativt tomträttsupplåtelse.

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, gc-väg, kvartersgator samt va-ledningar 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, gång- och cykelväg, 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 Styrsö Vägförening

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Peter Junker<br>Avdelningschef | Karin Frykberg<br>Distriktschef | Henrik Andersson<br>Handläggare |