

Detaljplan för Styrsö Skäret pensionat och bostäder

Normalt planförfarande



Granskningshandling
Augusti 2016

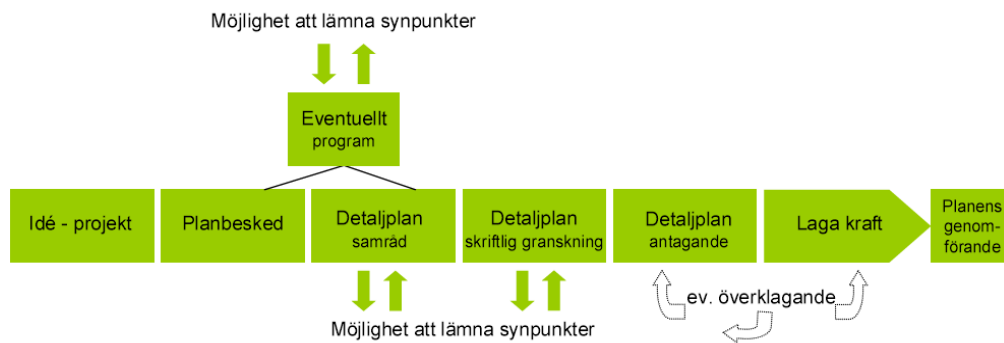


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Stefan Rosén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 04

Lena Melvindotter, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 92

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-749 60 39

Granskningstid: 17 augusti 2016 – 6 september 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskningskedde

Datum: 2016-06-21

Aktbeteckning: 2-5362

Diarienummer SBK: 0515/11

Handläggare SBK

Stefan Rosén

tel: 031-368 18 04

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0756/14

Handläggare FK

Lena Melvindotter

Tel: 031-368 10 92

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Styrso Skäret pensionat och bostäder inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser inklusive grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, 2015-05-08, rev 2016-05-13 Structor Mark AB
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2015-05-08 Structor Mark AB
- Bergteknisk utredning, 2015-05-08, rev 2016-05-02 Structor Mark AB
- Dagvattenutredning, 2016-02-19 Ramböll
- Naturvärdesinventering, 2014-12-12 Park och Natur
- Bebyggelse- och landskapsanalys 2016-05-31 Radar
- Arkeologisk utredning, 2015:8 Rio - Göteborg

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Riksintresse</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar</i> ,	10
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	12
<i>Störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafik och parkering</i>	17
<i>Tillgänglighet och service</i>	18
<i>Friytor</i>	18
<i>Sociala aspekter</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	27
<i>Tidplan</i>	27
<i>Genomförandetid</i>	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	29
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	31
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger på ön Styrso i Göteborgs södra skärgård. Detaljplanen skapar möjlighet att komplettera bebyggelsen vid pensionatet som ligger cirka 400 meters gångväg från färjeläget Styrso Skäret.

I detaljplanen ingår befintlig användning pensionat (hotell/restaurang) och gruppbo-städer (bostäder) samt tillkommande bostäder i form av villor och flerbostadshus (bostäder). Syftet är att skapa en bred användning och att området ska kunna anpassas efter olika tiders behov. Detaljplanen syftar även till att den tillkommande bebyggelsen mot havet ska vara i en skala som återfinns på andra platser på Styrso och där husens sockel är markerad och fasaderna ljusa. I den västra delen av planområdet syftar detaljplanen till att skapa en mer nedtonad bebyggelse som ansluter till omgivningens höjd och färgsättning.

Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att cirka 50 bostäder i form av ett grupphusområde och mindre flerbostadshus kan uppföras. Pensionatet kan kompletteras med ytterligare hotellrum alternativt bostäder. Vid pensionatet föreslås även ett ”sommarcafé” med utställnings- och samlingslokal för boende i området. Vid planens genomförande kommer gruppbo-städerna på berget och huset *Äppelbo* som idag används som ett Bed and Breakfast, att rivas. Planområdet utgörs endast av kvartersmark.



Föreslagen ny bebyggelse, streckad linje avser byggnadskontur för gruppbo-städer och lägenheter. Fotomontage av Radar arkitektur och planering.

Överväganden och konsekvenser

Nästan alla på Styrö bor i småhus. Att ge möjlighet till byggande av hyres- och bostadsrätter är mycket angeläget. Större variation av boendeformer och lägenhetsstorlekar ger fler människor möjlighet att bosätta sig i skärgården och även att bo kvar vid ändrade familjeförhållanden. Det ökar även möjligheterna att behålla kommunal och kommersiell service.

Antalet arbetsplatser inom stadsdelen är litet och ett tillskott vore positivt. En näring som förväntas bli viktigare är turism. Konflikter med andra intressen kan dock uppstå och en utveckling av turismen ställer ökade krav på exempelvis renhållning, skötsel, båtplatser/gästhamnar och annan service. Kultur och natur som bidrar starkt till områdets attraktivitet ställer också krav på skötsel och bevarande.

Viktigt för Södra Skärgårdens utveckling är en väl fungerande kollektivtrafik med korta restider så att parkeringsbehovet på fastlandet inte ska öka.

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område. Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och berör i huvudsak redan ianspråktagen mark, varför det finns skäl för dispens från strandskyddet.

I förslaget har en avvägning gjorts mellan intresset av att bevara befintliga byggnader på grund av kulturmiljövärden och intresset av att tillskapa fler bostäder. Bedömningen är att intresset av fler bostäder väger tyngre och att planen genom utformningsbestämmelser tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse och landskap.

Avvikelse från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

I beskrivning av stadsdelen Södra Skärgården (2008) som utgjorde planeringsunderlag till översiktsplanen anges att stadsdelen är/har:

- En levande skärgård, året runt
- Ett viktigt turistmål och rekreationsområde
- En bilfri stadsdel med i huvudsak bostäder
- Homogen befolkning och ensidigt bostadsutbud

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter att komplettera bebyggelsen i anslutning till Pensionat Skäret på Styrso. I detaljplanen ingår befintlig användning pensionat (hotell/restaurang) och gruppbestäder (bestäder), samt tillkommande bestäder i form av gruppshusområde och flerbostadshus (bestäder). Syftet är att skapa en bred användning och att området ska kunna anpassas efter olika tiders behov. Detaljplanen syftar även till att den tillkommande bebyggelsen mot havet ska vara i en skala som återfinns på andra platser på Styrso och där sockeln är markerad och fasaderna ljusa. I den västra delen av planområdet syftar detaljplanen till att skapa en mer nedtonad bebyggelse som ansluter till omgivningens höjd och färgsättning.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Styrso (FÖP) ska kommunen medverka till att förutsättningar skapas för ett fortsatt helårsboende i området, d.v.s. främja tillgången på sysselsättning, behålla och utveckla basservicen på de olika öarna samt arbeta för bibehållandet av en god miljö. Ett fortsatt helårsboende i området förutsätter tillgång till service i en viss omfattning. Det är viktigt att tillgodose de behov som de helårsboende i området har. FÖP Styrso rekommenderar bl.a. förtätning intill befintlig bebyggelse och att mindre verksamheter som inte stör närboende ska kunna införlivas i bostadsbebyggelsen. Det är angeläget med bestäder med nya upplåtelseformer.

Enligt kommunens budget 2015 ska bostadsbristen byggas bort och genom bättre planering bidra till att utjämna de socioekonomiska skillnaderna i staden. Hus som ger fler bestäder på samma yta ska prioriteras. Huvudinriktningen är att alla bestäder ska vara tillgängliga och det behövs fler boendebalternativ för personer med funktionsnedsättning. Vid nybyggnation ska de upplåtelseformer som är underrepresenterade i befintliga bostadsområden främjas. Arbetet med att ta fram mellanboendebalterniv såsom trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende ska intensifieras. Det är viktigt med större mångfald av boendebalterniv i alla stadsdelar. Nya områden ska planeras med hög täthet och på ett sätt som blandar handel, service och småskaligt näringsliv med bestäder. Genom att bygga längs kollektivtrafikstråk där etablerad handel och service finns minskar behovet av bilresande och ny infrastruktur. Tillgängligheten ska vara god i alla områden.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget på östra delen av Styrso, vid södra korsningen av Svante Orells väg och Skäretvägen, ca 400 meters gångväg från färjeläget Styrso Skäret. Styrso ligger cirka 15 km sydväst om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och är i både privat och kommunal ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Den kommunala fastigheten Styrso 2:613 är kommuninternt upplåten till lokalförvaltningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger följande under pågående markanvändning: *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Området gränsar i sydväst till *utbyggnadsområde för bostäder m.m.* Den östra delen ligger inom *område med risk för översvämning och höga vattenstånd*. Som pågående användning anges även *förändrad användning, område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap samt havsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv och/eller yrkesfiske*.

FÖP Styrso (antagen 2003) redovisar området med nuvarande markanvändning: skolor, samlingslokaler m.m. och område för förändring på kort sikt, huvudsakligen enbostadshus.

Området är inte detaljplanelagt.

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område.

Riksintresse

Styrso är beläget inom ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv. Styrso socken är en kulturhistoriskt sett varierad skärgårdssocken och ingår i fångst- och skepparsamhällen, som är välbevarade och unika med jordbruksinslag. Göteborgs skärgårdsskjutfält är ett riksintresse för totalförsvaret och hela Styrso ligger, i planhänseende, inom påverkansområde för buller, säkerhet eller annan aspekt. Den östra sidan av Styrso är endast i begränsad grad berörd av bullerpåverkan från Göteborgs skärgårdsskjutfält.

Planområdet ligger precis utanför riksintressena kommunikation, sjöfart och hamn.

Mark, vegetation och fauna

Området utgörs i öster av trädgårdar med klippta gräsmattor, häckar, fruktträd och tallar. I väster, bakom pensionatet och *Äppelbo*, ligger marken högre och har blandskog, stora träd, sly och buskig vegetation samt berg i dagen. Marknivåerna varierar mellan cirka +1 meter i öster och +14 meter i norr. Utanför områdets norra gräns stiger marken upp mot +40 meter.

Enligt geotekniskt PM (Structor 2015-05-08) består jorden i den låglänta delen närmast viken, överst av ett tunt mulljordslager följt av siltig lera. I ytan finns en torrskorpa bildad ner till cirka 1,5 – 2 m djup. Utmed viken, i anslutning till gatan, utgörs de övre jordlagren av fyllning. Leran vilar på berg eller ett tunnare friktionsjordslager ovan berg. Jorddjupen varierar inom området mellan cirka 3 och drygt 13 m.

I den östra delen av området, öster om befintligt gruppboende, återfinns en plan, mindre jordtäckt dalgång som omgärdas av fastmark. Jorddjupen bedöms vara måttliga. Inom övriga delar av området bedöms marken utgöras av fastmark, tunna lager friktionsjord eller berg-i-dagen. Utmed gångvägen, nära stranden, finns fyllning med krossmaterial vilken även fungerar som ett erosionsskydd.

Radonmätning i jorden inom områdets låglänta delar har inte utförts då jorden konstaterats bestå av förhållandevis mäktiga lager vattenmättad (och därmed tät) lera. Radonmätning har utförts på berghällar inom fastmarkområdet. Det område där marken utgörs av lös lera hänförs till lågriskområde med avseende på radonhalter. Gammastrålningen från berggrunden motsvarar låg- och normalriskområde.

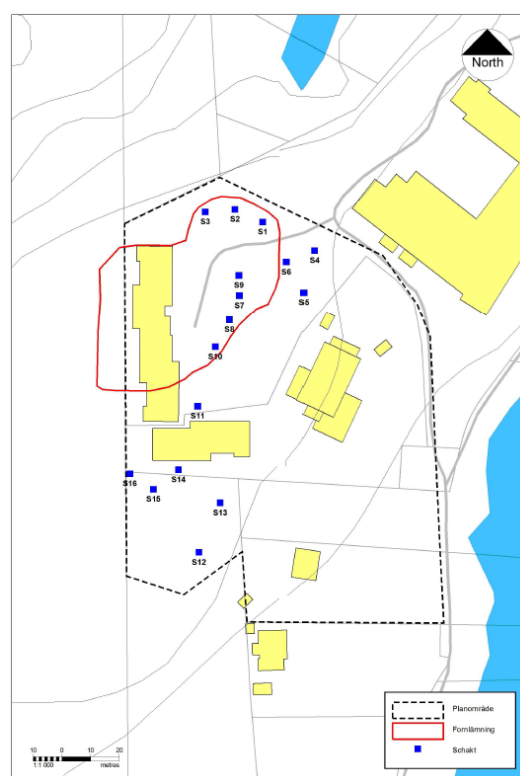
Park- och naturförvaltningen har genomfört en naturinventering. Området gränsar i söder till blandskog med häckningsområde för svartmes, sparvhök, sydlig gråsiska och pärluggla. Enligt en artlista nedtecknad med hjälp av *Rödlistade arter i Sverige 2005* framgår att de tre förstnämnda ingår i *Fredade arter* (Nationally protected) och pärlugglan ingår i *Fågeldirektivet*. Eftersom detta område är ganska stort i jämförelse med bebyggelseområdet, så anser Park- och naturförvaltningen att populationerna inte påverkas av bebyggelse.

Planområdet ligger i ett område där miljön är lämplig för mindre hackspett, men enligt *Artportalen* har inga observationer gjorts av denna fågel i området (eller på Styrösö) de senaste 10 åren. Detta gör det troligt att inte det häckar mindre hackspett på ön.

Fornlämningar

Inom planområdets nordvästra del finns en fornlämning. Rio- Natur och Kulturkooperativ har under sommaren 2015 utfört en Arkeologisk utredning. Inga anläggningar påträffades i grävenheterna, men fynd i form av slagen flinta, kvarts och bergart påträffades i fyra av schakten och i två av provgroparna. Bland fynden finns en fragmenterad skafthålsyxa av diabas, en avslagsskrapa och flintavfall som genom sin sönderdelning kan dateras till senneolitikum-äldre bronsålder. Fynden har föranledde registreringen av en boplats.

Rio Göteborg Natur- och Kulturkooperativ har efter ovanstående utredning även utfört en avgränsande förundersökning av fornlämningen, till höger ses den föreslagna avgränsningen för fornlämningen.



Föreslagen avgränsning av fornlämning

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Till detaljplanen finns en bebyggelse och landsskapsanalys framtagen som beskriver områdets framväxt och byggnaders placering.

Under senare delen av 1800-talet var Styrösö ett eftertraktat badparadis. En av dem som lockades hit och hittade sin plats på Styrösö Skäret var Peter Silfverschiöld. Han var barnläkare och anlade ett hem för tuberkulossjuka barn, Styrösö kustsanatorium, byggår 1893. Kustsjukhuset byggdes på platån i tre våningar plus inredd vind och måste ha uppfattats som mycket framträdande byggnad, då även vegetationen var gles på grund av avverkning. Nockhöjden på kustsjukhuset uppskattas till ca 20 m. Kustsjukhuset revs 1981. I samma läge ligger idag byggnader med kommunal verksamhet, uppförda under 80, 90-tal, vilka är en våning höga och har stora mörka tak vilka på håll smälter samman med de naturliga omgivningarna.



Kustsjukhuset från sydost



Kustsjukhuset från nordost

Området är idag tydligt präglad av en blandning av boendeformer och verksamheter. Kommunen har lokaler för, t ex kontor, vårdhem och förskola. Verksamhetshuset Pensionat/Restaurang Skäret har restaurang på entréväning och boende på övervåning. Byggnaden uppfördes 1936 och var en personalbyggand för sjuksköterskor. Efter detta var den kontor för den kommunala verksamheten och byggdes om till pensionat 1999. I villa Äppelbo bedrivs Bed and breakfastverksamhet och fungerar samtidigt som bostad.



*Pensionat/Restaurang
Skäret*



Gruppboende



*Äppelbo som idag används
som ett bed- and breakfast*

Byggnadsår och byggt teknik skiljer sig i området. Samtliga hus bär dock tydliga spår av brukskaraktär och materialen är traditionella och tåliga. Skalan i området har varierat sedan området först bebyggdes.

Byggnaderna i det främre området ligger som solitärer placerade i bakkant av tomterna, nära naturmark. Trädgårdar med gräsmattor och odlingar är arrangerade på tomtmarken utefter Skäretvägen. Enklare paviljongbyggnader finns placerade i trädgårdarna. Byggnaderna är i flera fall utförda som en kombination av volymer ibland utfört som en estetisk/rumslig effekt, ibland som kompletteringar till befintliga hus, då ofta på baksidan av byggnaden, från vägen sett. Ljus, stående träpanel är det dominerande fasadmaterialet, men puts förekommer.

Den stora u-formade byggnaden, strax norr om planområdet, innehåller stadsdelsförvaltningens kök, en förskola och en bassäng. Kommunen har kvar verksamheter i form av gruppboendet från 80-talet i planområdets västra del. En byggnad i anslutning till gruppboenden är i privat ägo och står förfallen.

Sociala aspekter

Styrsö är centralort i södra skärgården och har cirka 1400 invånare. Bebyggelsen på Styrsö är lokaliserad till de norra delarna av ön och består i huvudsak av en- och tvåfamiljshus med ett stort inslag av fritidshus. Det befintliga bostadsbeståndet är av hög kvalitet men valmöjligheter beträffande bostadsformer är begränsat. Cirka 25 procent

av fastighetsbeståndet är fritidshus och används därför enbart under vissa delar av året, främst under sommaren.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås via Skäretvägen. På Styrso är det inte tillåtet med privatbilar utan trafiken utgörs av gående, cyklister, mopedister, mindre elbilar, taxi/färdtjänst, sopbil och utryckningsfordon. Närmaste färjeförbindelse till fastlandet finns vid Styrso Skäret, cirka 400 meter söder om planområdet. Färjan till Saltholmen tar cirka 15-30 minuter.

Planområdet är kuperat. Området ligger på en plåtå i väster där de största höjderna uppgår till 15 meter över havet. I öster där väganslutningen sker är nivån omkring 1,5 meter. I vissa partier når lutningen över 10 %. Väl inne på den tillkommande tomtmarken bedöms god tillgänglighet kunna skapas. Tillgängligheten till och vid färjeförbindelsen är god.

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 1,5 km nordväst om planområdet. Grundskola F-5 ligger cirka 2 km nordväst om planområdet. Vårdcentral, grundskola 6-9, bibliotek och äldreboende finns inom 1 km från planområdet. Förskola med lekplats och vårdhem/dagcentral finns på den angränsande fastigheten norr om planområdet.

Grönområdet sydväst om planområdet ger möjlighet till promenader i naturen. Naturstigen som utgår från Styrso Skäret är 4 km lång och fungerar även för permobil.



1. Planområdet. 2.Hållplats Styrso Skäret. 3. Hållplats Styrso Bratten. 4. Förskolor. 5. Bibliotek. 6. Grundskola. 7. Mataffär.

Teknik

Det finns ingen fjärrvärme på Styrso. Uppvärmningsformer som alternativ till direktverkande eluppvärmning är önskvärda t.ex. bergvärme, värmepump etc.

Anslutningspunkt för el och tele finns i Skäretvägen.

Störningar

Buller

Planområdet påverkas av buller från skärgårdsskjutfältet. Det är Försvarmakten som bedriver övningsverksamhet med såväl skarp som lös ammunition.

Det finns förslag om att utöka antalet dagar som skjutningar ska tillåtas.

Höga vattennivåer

De östra delarna av planområdet, närmast vattnet, ligger inom område med risk för översvämning. Göteborgs översiktsplan rekommenderar att bebyggelse inte placeras närmre än +2,5 meter över havet med tanke på höga vattenstånd.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör ett flertal olika utbyggnadsmöjligheter inom ett redan ianspråktaget område. Inom planområdet tillåts det uppföras bostäder, hotell, vandrarhem och restauranger. Detaljplanen är utformad så att dessa verksamheter kan förekomma inom hela planområdet. Den troliga utbyggnaden är ändå enligt följande:

Pensionatet utvecklas med en tillbyggnad norrut med cirka 10 lägenheter. Detaljplanen ger även möjlighet till att vindsvåningen på nuvarande pensionat byggs om. Dagens byggnad för gruppboende kan ersättas med en effektivare byggnadstyp som inryms i en tätare exploatering med upp till 4 våningar och omkring 15 lägenheter. Den övergivna byggnaden söder om gruppboendet ersätts med ett grupphusområde med mindre villor och parhus som ligger i naturen. *Äppelbo* rivs och ersätts med en större byggnadskropp innehållande cirka 15 lägenheter.

Detaljplanen är därigenom i linje med den fördjupade översiktsplan som finns för Södra Skärgården. Detta då den bidrar till utvecklingen av turismen och tillhörande service. Detaljplanen möjliggör även till fler boendeformer på Styrso.

Del av fastigheterna Styrso 2:33 och 2:115 som är i kommunal ägo och blir kvartersmark i planförslaget, ska överföras till Styrso 2:214 och 2:645 och kommer eventuellt att markanvisas av fastighetsnämnden. Överenskommelse om fastighetsbildning kommer att tecknas med exploatörerna. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Det finns ingen allmänplatsmark inom planområdet. Den angränsande allmänna platsmarken innehar enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen inte är huvudman.

Bebyggelse

Planområdet består av 4 delområden.



Illustration med en möjlig utbyggnad av området

1: Gruppbestäder och lägenheter

I den nordvästra delen av planområdet finns idag en byggnad i en våning som innehåller gruppbestäder. Detaljplanen ger möjlighet för att den kan ersättas med en eller flera nya byggnader. Inom dessa byggnader kan ett boende med särskilt och service inrymmas tillsammans med hyreslägenheter. Detaljplanen medger en möjlighet att bygga fyra våningar med en nockhöjd på 13,2 då en eventuell högre bebyggelse än idag har stöd i det bakomliggande berget.



Gruppbestäder och lägenheter är illustrerad med streckad linje.

Detta delområde ligger högre än pensionatet och bebyggelsen i bakgrunden bör inte bli allt för iögonfallande. Det finns därför en bestämmelse om färgsättning som håller bebyggelsen nedtonad så att den smälter in i naturen. "Fasader ska naturbehandlas alternativt målas med färg innehållande minst 20 % svärta och 10 % kulörthet enligt NCS-skalan." Med naturbehandling avses t.ex. Sioobehandling, järnvitriol, värmebehandling, lärkträ eller liknande. Även taken ska hållas matta och grå för att smälta in i naturen.

2: Grupphusbebyggelse

Längre in på den nya vägen och på höjden bakom *Äppelbo* uppförs ett grupphusområde bestående av friliggande eller delvis sammanbyggda byggnadskroppar. Den byggnad som idag finns på platsen rivs. Bostäderna regleras till att maximalt få uppföras i två våningar där även vinden kan inredas. Inom planen bedöms det att 8 större bostäder alternativt fler om villaenheten delas i flera lägenheter inryms. Detta delområde har samma typ av färgsättningsbestämmelse som delområde 1 men en lägre tillåten nockhöjd då det ligger mer exponerat mot havet. Området får exploateras med en största sammalagd byggnadsarea av 750 m². Utöver detta får uthus och förråd eller dylikt uppföras till en storlek av totalt 100 m².



Grupphusområde syns i bakgrunden i grått.

En planbestämmelse finns för att det i detta läge inte ska bli en allt för stor byggnadskropp varpå den största sammanbyggda byggnadsdelen får uppgå till högst 200 m². Den största tillåtna nockhöjden är 10 meter.

3: Pensionatet

Fastigheten där pensionat Skäret ligger får en byggrätt som möjliggör en utbyggnad med ungefär 270 m². Denna är tänkt att bli lägenheter men kan enligt detaljplanen även användas som fler rum för uthyrning. Dagens pensionatsbyggnad är omkring 480 m² totalt, inklusive veranda och utbyggnader. Byggrätten regleras genom bestämmelsen e₁- 750m² som anger den maximala byggnadsarean för huvudbyggnader. Utöver detta får komplementbyggnader uppföras med en maximal byggnadsarea på 100 m². Byggnadens höjd regleras genom en nockhöjd som får vara 13,2 meter. Takvinkeln regleras till att ligga mellan 30 och 38 grader. Detta möjliggör att vindsvåningen kan byggas om och utnyttjas som våningsplan.



Pensionat Skäret med höjt tak samt ny byggnadskropp till höger.

För att byggnaden inte ska uppfattas som en 4-våningsbyggnad samt smälta in i skärgårdsmiljön finns en bestämmelse om att fasadutformningen mot öster (mot havet) ska utformas så att våningsantalet visuellt upplevs som maximalt 3 våningar och där sockeln ska vara markerad. Byggrätten är utformad så att det beräkningsmässigt är möjligt att bygga en 4 våningsbyggnad. Takkupor får högst uppta 1/4 av takets längd. Markering av sockel/sockelvåning liknar det traditionella byggandet utmed västkusten där det ofta finns höga stengrunder som bildar en källare som till stor del ligger ovan jord.

Fasadutformningen regleras genom en bestämmelse om att huvudbyggnaderna (utöver sockelvåning) ska kläs med stående träpanel. Färgsättningen ska vara ljus och den

får maximalt innehålla 15% svärta. Taken ska vara matta och rödfärgade som på övrig befintlig bebyggelse längs vattenbrynet.

För att ta hänsyn till kulturmiljön och omkringliggande bebyggelse finns en bestämmelse om att balkongfronter ska kläs med stående träribbor. Denna bestämmelse hindrar glasade balkonger som inte stämmer in med omkringliggande bebyggelse. Det finns även en utformningsbestämmelse om att fönster ska ha en vertikal indelning. En bestämmelse finns också om att byggnader inte får sammanbyggas inom byggrätten vid pensionatet med undantag för bottenvåningen.

I den östra delen av området och på ytan mot område 4 tillåts endast komplementbyggnader. I detta läge är det till exempel lämpligt med enklare byggnader som utgör komplement till huvudverksamheten t.ex. tillfälliga verksamheter såsom sommarcafé eller samlingslokal alternativt även ett lusthus. För komplementbyggnader är det högsta tillåtna nockhöjden 4,5 meter och största byggnadshöjd 3 meter.

4: Äppelbo

Befintligt byggnad planeras att rivas och ersättas med en byggnad som i storlek liknar den planerade utbyggnaden vid pensionatet. Detaljplanen reglerar den största byggnadsarean till 250 m². Ut mot vägen finns byggrätt för komplementbyggnader. Dessa får uppgå till högst 100 m². Nockhöjden är reglerad till 13,2 meter och taklutningen ska ligga mellan 30-38 grader. Fasadutformningsbestämmelserna är samma som för byggrätten för pensionatet och finns här av samma anledning. Totalt bedöms det inrymmas cirka 15 lägenheter i byggnaden. Byggrätten är begränsad i öster på grund av översvämningrisk.



Ny byggnad som ersätter Äppelbo, i bakgrunden syns grupphusbebyggelsen i område 2.

Generella bestämmelser som gäller för hela planområdet är bland annat de om takkupornas bredd och att komplementbyggnader ska ha en byggnads- och nockhöjd på maximalt 3 respektive 4,5 meter.

Bevarande, rivning

Skärets brokighet vittnar om en lång historia där rivningar, nybyggnation och ombyggnation som bidragit till områdets karaktär. Äppelbo bär drag av ett klassiskt västkusthus och ligger välplacerat i landskapet vilket bidrar till kulturmiljön. Byggnaden kan dock inte betraktas som unik eller bevarandevärd. Vid planens genomförande kommer byggnaderna med gruppbestäder och Äppelbo att rivas. Detaljplanen skyddar inte heller byggnaden där nuvarande pensionat och restaurang idag finns.

Trafik och parkering

Äppelbo nås via Skäretvägen. Pensionatet och tillkommande bebyggelse på höjden bakom nås via Svante Orells väg. Vägen som idag går till gruppbestäderna kommer

att byggas om och förlängas. Vid slutet av vägen anläggs en vändplats och detaljplanen möjliggör en eventuell framtida väg till områden västerut som enligt översiktsplanen kan komma att bebyggas på längre sikt. Större fordon så som sophämningsfordon kommer att behöva backvända på vändplatsen.

Parkeringar för golfbilar eller motsvarande kommer att finnas både utomhus och i form av carportar. Handikapparkering ska anordnas nära byggnaderna för att säkerställa tillgängligheten för färdtjänst.

Parkering på fastlandet

Parkeringsituationen på fastlandet avhjälpas bäst genom ökat kollektivt resande. En möjlighet att förbättra parkeringssituationen kan vara att utöka antalet platser för bilpoolsbilar så att fler har möjlighet att välja bilpoolen framför att äga en egen bil.

En utredning för trafik- och parkeringssituationen vid Saltholmen pågår. Syftet är att ta fram förslag på hur parkeringssituationen kan förbättras och utökas på Saltholmen/Långedrag, så att boende och företag i södra skärgården även fortsättningsvis ska kunna ges möjlighet att parkera här.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik och lokal service bedöms som fortsatt god då det är nära till färjan och fullt utbyggt vägnät på ön.

Friytor

En lekplats föreslås inom kvartersmarken. I övrigt föreslås inga friytor inom planområdet.

Naturmiljö

Fåglars häckningsmiljö i närheten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Byggrätterna är placerade med tanke på att bevara höjdparter och hållar samt sammanhängande gröna delar. Större träd ska bevaras och ingrepp i naturen i form av stora sprängningar undvikas. En del ädellövträd behöver tas bort för den planerade bebyggelsen men en planbestämmelse anger att träd med en stamdiameter över 20 cm ska bevaras.

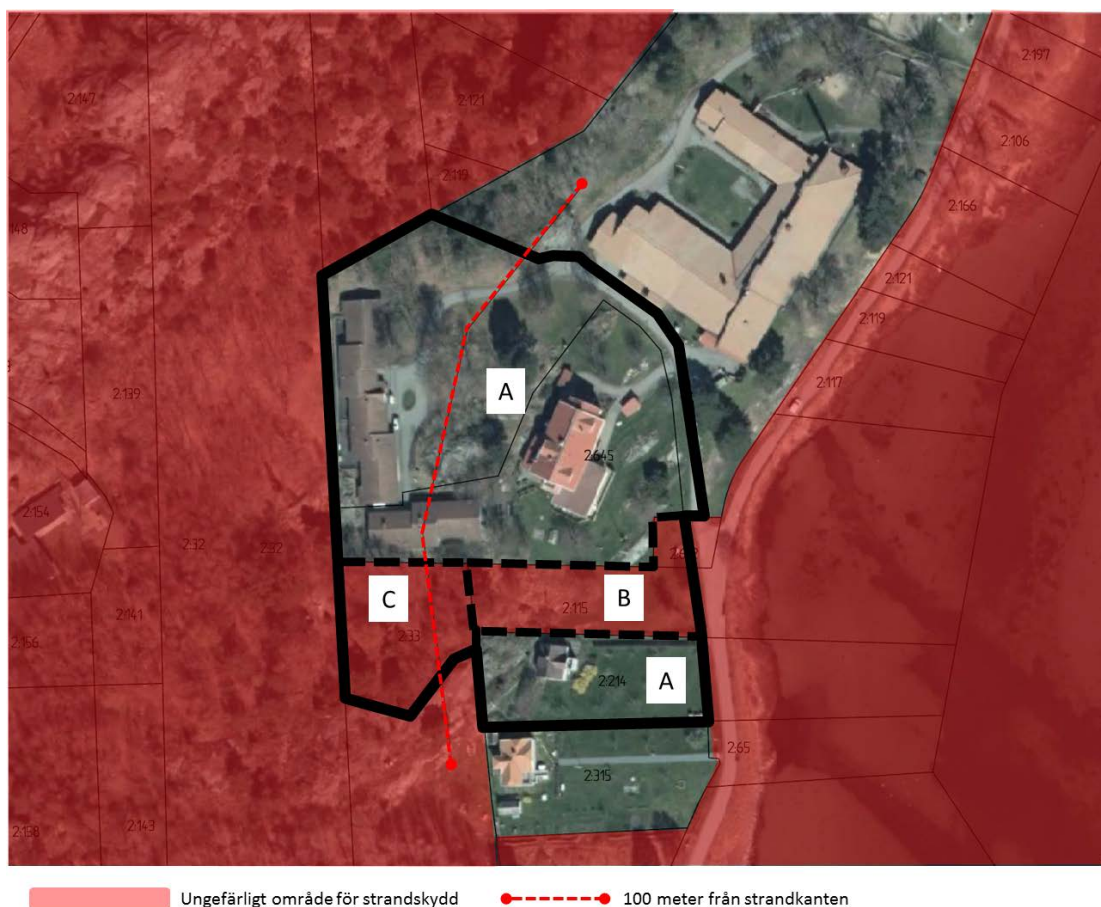
Upphävande av strandskydd

Idag omfattas delar av området av strandskydd. Vid en detaljplaneläggning ska en omprövning ske mot sex särskilda skäl för dispens och upphävande av strandskydd enligt miljöbalken.

De sex skälen är:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

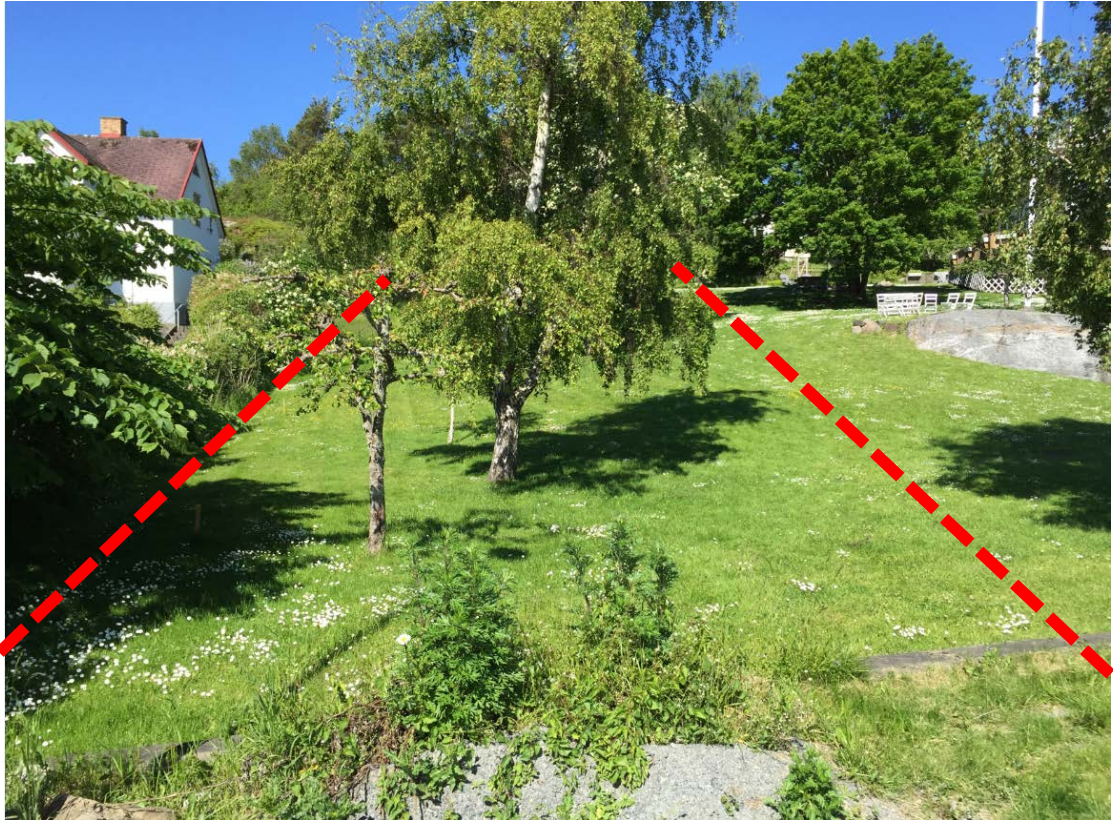


A: Områden betecknade med A bedöms idag vara ianspråktagna på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motiv för upphävande: skäl nummer 1.

B: Området ligger mellan de två områden betecknade med A och remsan är belagd med strandskydd då fastigheten inte är kopplad till en byggnad. Idag upplevs ytan som att vara en del av den tomt som tillhör pensionatet och kan därför sägas sakna betydelse för det som strandskyddet är tänkt att skydda. Ytan B kan därför bedöms på liknande sätt som områden markerade med A. Se bild på nästkommande sida.

Motiv för upphävande: skäl nummer 1.



Ungefärligt område för strandskydd i område B.

C: Området är genom bebyggelse (Äppelbo) till stora delar avskild från stranden och markområdet bedöms därför uppfylla kriteriet *avgränsat från vattenområde genom bebyggelse*.

Område C bedöms inte utgöra ett sådant område som i *Strandskydd - en vägledning för planering och prövning. Handbok 2009:4* beskrivs som: ”Ett område kan trots att det är väl avskilt från stranden vara av stor betydelse för djur- och växtliv och allmänhetens tillgång till strandområden, det kan till exempel röra sig om viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden eller fina utsiktspunkter.”

Skälet för denna bedömning är att befintlig byggnad (Äppelbo) bryter siktlinjen till stranden och området bedöms inte innehålla sådana lokaler för hotade arter eller vara en plats som är intressanta strövområden eller fina utsiktspunkter. De fina utsiktspunkterna från denna del av Styrso ligger väster om planområdet. Genom planförslaget undantas även den bergsrygg mellan område C och Äppelbo där det finns bäst möjlighet till utblickar mot vattnet. Denna yta kvarstår inom strandskyddat område.



Äppelbo bryter siktlinjen till stranden. Bild tagen från den bergsrygg där strandskyddet kvarstår.

Ett andra skäl för upphävande är att *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse*. Det angelägna allmänna intresset är att tillskapa fler bostäder i nya boendeformer på Styrso. Planförslaget medger en ny boendeform i form av ett grupphusområde. Området är även utpekat i översiktsplanen och andra strategiska dokument där bedömningen är att området är lämpligt för bebyggelse. Vid avvägningen om åtgärden måste ske inom strandskyddsområdet gör kommunen bedömningen att det är angeläget att förtäta befintliga bebyggelseområden på öarna i Södra Skärgården. I skärgården har majoriteten av bebyggelsen tillkommit inom 300 meter från havet och speciellt i närheten till hamnarna. Eftersom öarna är bilfria och transportmedlet från dem idag är med färja är det en lämplig struktur att fortsätta på. Om nybyggnation sker utanför strandskyddat område i Södra Skärgården skapas en icke önskvärd struktur. Den tillkommande bebyggelsen bedöms därför inte kunna placeras utanför strandskyddat område och samtidigt ge samma positiva effekt till samhället.

I den fördjupade översiktsplanen för Styrso anges även ett bebyggelseområde väster om planområdet. Det är således även ett angeläget allmänt intresse att möjliggöra en byggnation av väg genom område C för att inte hindra en fortsatt utbyggnad enligt översiktsplanen.

Motiv för upphävande, skäl nummer 2 och skäl nummer 5.

Sammanvägd bedömning:

Intresset av att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälet för denna bedömning är:

- Delar av den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av bebyggelse och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.
- Tillgängligheten till strandområdet försvåras inte.

- Fri passage längs stranden enligt 7 kapitlet 18 f § miljöbalken påverkas inte.
- Planutformningen har tagit hänsyn till strandskyddets intresse genom att undanta en bergskant söder om planområdet.

En planbestämmelse som upphäver strandskyddet finns på plankartan.

Sociala aspekter

Planen medger ny bebyggelse i enbostadshus och mindre flerbostadshus, vilket skapar förutsättningar för en mer blandad bebyggelse än vad området har idag. Detta kan i sin tur skapa förutsättningar för större variation i målgrupper för boende.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna. Se kapitel Konsekvenser nedan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning daterad 2016-02-19 har tagits fram av Ramböll. Utredningen ger förslag på en möjlig lösning för hanteringen av dagvattnet.

Befintlig avvattning består av stuprör som ansluts till ett dräneringssystem dit även ett antal dagvattenbrunnar är anslutna. Systemets utlopp har inte kunna identifieras i kartmaterial eller i fält men antas mynna i havet. Backen väst och nordväst om planområdet avrinner delvis in mot planområdet men påverkar inte planerade byggnader. Havet tillåts redan idag översvämma de lägre delarna av planområdet vid högvatten. Det finns inga planer på kustskydd. Den planerade bebyggelsen kommer att medföra ett ökat flöde vid nederbörd. I och med att skärgårdsmiljön är så känsligt gestaltungsmissigt föreslås dagvattnet tas omhand så naturligt som möjligt. Vatten från tak och tillkommande hårdgjorda ytor kan släppas till omgivande mark för översilning och växtupptag. Där större flöden ska tas omhand förstärks de befintliga vattenvägar som finns i området genom att utformas med svagt skålade diken, som är en del av gräsmattan. Vattnet kommer från de planerade utbyggnaderna till största delen hamna i en lågpunkt mot den befintliga vägen vid havet. En ny trumma föreslås läggas under vägen som utlopp från lågpunkten.

Föroreningshalten i dagvattnet från området är låg då området i princip är fordonsfritt. Med föreslagen dagvattenlösning uppnås god dagvattenkvalitet. Den planerade bebyggelsen kommer att ligga ovanför vattnet medan den planerade parkeringen kommer att översvämmas. *Äppelbo* kommer behöva en ny infart om behovet att nås med fordon vid högvatten finns. När normalvattenytan stigit höjs också grundvattenytan. *Äppelbos* grundläggning kan komma att påverkas av den höjda grundvattenytan beroende på hur den dräneras.

I planområdet finns utrymme för att ta hand om dagvattnet i ytor med korsmark och prickmark.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och avlopp som den nya bebyggelsen kan ansluta till. Pumparna för spillvatten kommer att behöva uppgraderas genom ex-

ploateringen. Om planen utökas med mer än 75 tillkommande boende behöver även spillvattenledningen i havet bytas vilket är en större investering.

Kapaciteten för dricksvatten på befintligt ledningsnät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1(VAV publikation P 83)

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp- och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt på Styrso. Uppvärmningsformer som alternativ till direktverkande eluppvärmning är önskvärda t.ex. bergvärme, värmeväxlare etc.

El och tele

Anslutningspunkt för el och tele finns i Skäretvägen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av ledningsägarens anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

I miljöhus inom fastigheterna ska det finnas plats för vanlig soppåse, biologiskt avfall och grovavfall.

Vid slutet av den nya vägen anläggs en vändplats med plats för sopbilen att backvända.

Översvämning

I detaljplanen finns bestämmelse om att byggnader under nivån 2,5 meter över grundkartans nollplan ska utföras som en vattentät konstruktion alternativt tålas att översvämmas. Den huvudsakliga delen av byggrätterna ligger på nivåer över 2,5 meter och det som med största sannolikhet hamnar i de låglänta delarna är komplementbyggnader samt den befintliga pumpstationen.

Kretslopp och vatten har som policy att elen i samhällskritiska pumpstationer ska säkras mot högvatten. Denna pumpstation räknas inte som samhällskritisk. Pumpstationen behöver på sikt säkras mot stigande havsnivåer. Detta är ett långsiktigt arbete som kommer att göras i samband med planerat underhåll.

Vid höga vattenstånd riskerar Skäretvägen närmast havet ligger som mest låglänt att översvämmas. Svante Orells väg ligger mer höglänt och bedöms inte kunna översvämmas men sammanstrålar med Skäretvägen ett par hundra meter norr ut och denna punkt ligger också låglänt. Vid höga havsnivåer går det även att ta sig väster ut in i naturområdena via vandrings slingor till mark som ligger höglänt och som inte påverkas av höga vattenstånd.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning daterad 2015-05-08 rev 2016-05-13 är framtagen av Structor. Denna visar på att stabilitetsförhållandena är tillfredställande för befintliga

förhållanden. Marken kan i områdets låglänta östra delar belastas med små permanenta laster om cirka 10 kPa, exempelvis små byggnader, utan att områdets stabilitet äventyras. Dock finns en överhängande risk för stora konsoliderings- och krypsättningar eftersom sättningar redan bedöms pågå under nuvarande förhållanden. Med hänsyn till ledningar i mark bör uppfyllnader således undvikas inom dessa områden. I övrigt inom fastmarkområdena kan högre laster tillåtas utan att områdets totalstabilitet äventyras.

Stabilitet för tillfälliga schakt- och fyllningsarbeten ska verifieras i samband med detaljprojektering om schaktdjup eller fyllningshöjd överstiger 0,5 m.

Inom fastmarkområdena kan byggnader grundläggas med platta på mark eller med plintar till berg alternativt på avsprängt berg. För byggnader som hamnar nära fastmarksgränsen där jorddjupen är små kan grundläggning med plintar eller med packad fyllning efter urgrävning av förekommande lös jord övervägas. Är jorddjupen större kan pålning vara ett alternativ.

En upplysning på plankartan anger att: Under nivå +4 får marken maximalt belastas med 10 kPa om inte annan stabilitetshöjande åtgärd utförs. Grundläggning rekommenderas ske med platta/plintar/pålar till fast botten/berg.

Arkeologi

Arkeologisk utredning är genomförd under sommaren 2015 där en boplats påträffades. Denna har genomgått en avgränsande förundersökning. En fornlämning är skyddad enligt kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämningen kräver tillstånd från Länsstyrelsen. På plankartan finns en upplysning som informerar om detta.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Ingreppet är så pass litet i sammanhanget att kompensationsåtgärder inte bedöms vara nödvändiga. Naturområdet är fortsatt sammanhängande, vilket är viktigt ur biologiskt/ekologiskt perspektiv.

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns anslutning till gemensamhetsanläggning för väg (Styrsö ga:3) som förvaltas av Styrsö vägförening. Marken utanför planområdet är inte planlagd.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Inom område för teknisk anläggning (E-område på plankartan) finns en befintlig pumpstation.

Drift och förvaltning

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning inom kvartersmark. Bli-vande gemensamhetsanläggning kommer att förvaltas av deltagande fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Ingen allmänplatsmark ingår i planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska ny- och ombildning av fastighet-er/gemensamhetsanläggning/servitut/ vara genomförd.

Fastighetsreglering ska ske mellan berörda fastigheter inom planområdet. Överens-kommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan berörda fastighetsägare. En möj-lig fastighetsreglering redovisas under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Avstyckning kan även ske inom planområdet för att bilda nya fastigheter, men krävs inte för att erhålla bygglov.

I samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder kan fastighetsbestämning av den södra gränsen för Styrso 2:214 bli nödvändig vid genomförandet av detaljplanen för att anpassa byggrätten till fastighetsgränsens exakta läge då den är oklar.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg kan inrättas inom plankartans g-område. Delta-gande fastigheter bör vara Styrso 2:613 och 2:645 och eventuellt nybildade fastigheter för bebyggelsen i sydvästra delen av planområdet. Inom g-området kan även gemen-samhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar komma att inrättas. Om det finns behov av gemensamma dagvattenanläggningar så bör dessa också inrättas som ge-mensamhetsanläggning för berörda deltagande fastigheter. Förvaltning av nyinrät-tande gemensamhetsanläggningar kan antingen ske genom delägar- eller förenings-förvaltning.

Alternativ till att inrätta gemensamhetsanläggning för väg är att ansluta vägen till den befintliga Styrso ga:3 som förvaltas av Styrso vägförening.

Det finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för lekplats inom detaljpla-nen. En prövning av inrättande av gemensamhetsanläggning och deltagande fastighet-er görs med stöd av anläggningslagen och genomförs i kommande lantmäteriförrätt-ning. Inrättande av gemensamhetsanläggning för lekplats krävs inte för att erhålla bygglov.

Enligt dagvattenutredningen föreslås en ny trumma läggas under Skäretvägen, vilken förvaltas av Styrso vägförening. Om anläggningar, tillhörande de i detaljplanen ingå-ende fastigheterna, ska anläggas inom Styrso ga:3 behövs överenskommelse träffas med Styrso vägförening.

Servitut

Det finns ett befintligt servitut för väg som belastar Styrö 2:613 till förmån för Styrö 2:645. Servitutet sammanfaller inte med den yta som lagts ut för väg (g) i detaljplanen. Inrättas gemensamhetsanläggning för väg ska befintligt servitut för väg upphävas. Säkerställs rätt till utfart för den nya bebyggelsen i sydväst via servitut istället ska det befintliga servitutet för väg ändras i sin utbredning att sammanfalla med g-området/vägen. Det befintliga servitutet påverkar även byggrätten inom Styrö 2:613.

Avtalsservitut finns för befintlig vattenledning, som belastar Styrö 2:214.

Om nya vatten- och avloppsledningar ska dras inom kvartersmark fram till de kommunala ledningarna i Skäretvägen kan servitut behöva bildas för att säkerställa ledningarnas framtida rätt inom privat mark.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningar (vatten- och avloppsledning) som hamnar på kvartersmark, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom fastigheten Styrö 2:612 finns en befintlig pumpstation, vilken har markerats med E på plankartan. Fastigheten ägs av kommunen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i överenskommelse om fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan anges möjliga fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet i x kvm mark. Den exakta arealen preciseras och fastställs i lantmäteriförrättningen.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Styrö 2:33		Ca 1482 m ²	Kvartersmark
Styrö 2:115		Ca 1383 m ²	Kvartersmark
Styrö 2:214	Ca 630 m ²	Ca 10 m ²	Kvartersmark
Styrö 2:645	Ca 2250 m ²		Kvartersmark

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt kommuninternt avtal med Lokalförvaltningen avseende markupplåtelse av Styrö 2:613 kan komma att beröras i genomförandet av detaljplanen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas mellan kommunen och inom planområdet ingående fastigheter och dess ägare, innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Tidplan

Samråd: 23 sep – 3 nov 2015

Granskning: 3 kvartalet 2016

Antagande: 4 kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Gruppboendet i den nordöstra delen är fortsatt kvar och den övergivna byggnaden står kvar eller rivs. Pensionatet kan inte växa och inga lägenheter tillkommer. Äppelbo står kvar. Naturmark i sydväst lämnas opåverkad.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

En ny bebyggelse som delvis består av mindre flerbostadsbebyggelse, kan medverka till att minska segregation och öka blandningen i bebyggelsemönster. Det kan också öppna för möjligheten för kvarboende på ön, även om familjeförhållanden eller livssituation förändras.

Komplementbyggnaden vid pensionatet, med rum för tillfälliga verksamheter så som sommarcafé eller samlingslokal, bidrar till fler möjligheter för möten.

Samspel

Fler boende längs den gata som idag slutar vid den övergivna delen vid gruppbestäderna ökar möjligheten till möten och påverkar den upplevda tryggheten positivt.

Det är viktigt att gator och stråk görs tydliga och väl upplysta för att skapa en god trygghetsupplevelse, vilket i sin tur är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv.

Planen möjliggör uppförande av en ny lekplats.

Vardagsliv

Att bo eller arbeta på en ö innebär en vardag med långa resor till arbete och service utöver det som finns på ön. Planområdet ligger en bit bort från centralorten med service men det finns förskolor nära.

Identitet

Här samsas bostäder och kommunal verksamhet med pensionatet som är en målpunkt för turister och besökande. Stråket närmast havet upplevs som typisk skärgårdsmiljö med bebyggelsen indragen från vattnet, klippt gräs, fruktträd och klipphällar. Det är en plats som förknippas med rekreation och återhämtning.

Områdets identitet kan komma att ändras om det endast blir permanenta bostäder inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerheten på ön är god då det inte förekommer någon vanlig biltrafik. Dock trafikeras området av många, tysta, elbilar som kan innebära en risk.

Barn som bor nära vatten har ofta en riskmedvetenhet och någon särskild avgränsning mot havet har inte bedömts vara nödvändig. Däremot kan det vara lämpligt med avgränsningar vid de stora höjdskillnaderna/stupen i områdets västra delar.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintressen och andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Den påverkan som sker bedöms uppvägas genom möjlighet till fortsatt och utökad övernattningsmöjlighet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § 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. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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 avstämmd med länsstyrelsen 2015-02-27. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

En avstämning har gjorts mot stadens lokala miljö kvalitetsmål. Hur planen överensstämmer med dem redovisas nedan i korthet.

- Ett flertal av stadens miljömål, exempelvis ”Bara naturlig försurning”, ”Ingen övergödning” och ”Giftfri miljö”, anses inte påverkas av planen och kommenteras därför inte.
- Gällande ”Begränsad klimatpåverkan” kan ambitionen att byggnader ska uppföras enligt de riktlinjer som finns i stadens program för miljöanpassat byggande, ha en positiv inverka på målet.
- Delar av planen innebär att grönytor med busk- och trädvegetation försvinner, men dessa omfattar inga större naturvärden. Då stora grönområden finns utanför planområdet, omöjliggörs inte förutsättningar för ”Ett rikt djur- och växtliv” i området samt målet med ”Levande skogar”.
- Planen överensstämmer med ÖP vilket är en parameter för ”God bebyggd miljö”. Nya moderna bostäder utgör bra förutsättningar för god inommiljö och hållbara system för t ex avfall och energi.
- Planförslaget innebär att ett antal nya bostäder tillkommer inom området, vilket sannolikt kommer att ge en ökning av antal fordon vid den redan idag hårt belastade Saltholmen. Det kan påverka stadens mål om ”Frisk luft”.

Naturmiljö

Naturmiljön som försvinner i och med planens genomförande bedöms ha mindre värde, varför konsekvenserna gällande naturmiljön bedöms som låga.

Kulturmiljö

I förslaget har en vägning gjorts mellan intresset av att bevara befintliga byggnader på grund av kulturmiljövärden och intresset av att tillskapa fler bostäder. Bedömningen är att intresset av fler bostäder väger tyngre och att planen genom utformningsbestämmelser tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse och landskap.



Fotomontage med föreslagen bebyggelse till höger i bild.

Planförslaget tar fasta på flera av de viktiga karaktärsdragen för bebyggelsen på östra Styrso. Av de bilder som finns i bebyggelse- och landskapsanalysen framgår tydligt att det är en, i vissa avseenden brokig bebyggelse, där inte minst dagcentralen avviker i skala, utbredning, färgsättning och materialval. Platsen har utvecklats under lång tid och byggnaderna har tillkommit med olika motiv, funktion och vid olika tillfällen.

I planbestämmelserna regleras bland annat utformningen av byggnaderna. Exempelvis styrs att fasaderna ska kläs med stående träpanel, vilken kulör de ska ha och att sockeln ska markeras. Balkongfronter ska kläs med stående träribbor och fönster ska ha en vertikal indelning. En bestämmelse finns att byggrätten vid pensionatet inte får sammanbyggas annat än i bottenvåning. Utöver det finns en bestämmelse som säkerställer att större träd sparas. Sammantaget omfattas både bebyggelse och natur av bestämmelser som

relaterar till karaktären på östra Styrso. Planförslaget bekräftar även de gröna släppen mellan bebyggelsen.

Påverkan på luft

Då det inte förekommer normal personbiltrafik på Styrso kommer ett ökat antal bostäder endast att innebära en marginell ökning av antalet fordonsrörelser, vilket i sin tur innebär att utsläppen endast ökar marginellt.

Påverkan på vatten

Dagvattenutredningen som följer med detaljplanen anger att föroreningshalten i dagvattnet från området är låg då området i princip är fordonsfritt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för del i arkeologiska och geotekniska utredningar samt del i förrättningskostnader (inrättande av gemensamhetsanläggning).

Trafiknämnden och park- och naturnämnden och får inga utgifter eller inkomster av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och utgifter för större pumpar. Om planen utökas med mer än 75 tillkommande boende behöver även spillvattenledningen i havet bytas. Utgiften för större pumpar och en ny spillvattenledning i havet beräknas till totalt ca 7 Mkr.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör/fastighetsägare får utgifter för att iordningsställa kvartersmarken inklusive kostnader för lantmäteriförrättning, avgifter för vatten och avlopp, el och tele. Vidare har i planområdet ingående fastighetsägare kommit överens om en fördelning av kostnader för arkeologiska och geotekniska utredningar.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Birgitta Lööf
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergran
Distriktschef

Lena Melvindotter
Exploateringsingenjör

Plankonsulter

Robin Sjöström
Planarkitekt
Ramböll

Hillevi Kittel
Planarkitekt
Ramböll