



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2016-06-21,
Diarienummer: 0515/11

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 2013-03-26 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 23 september – 3 november 2015. Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket på Styrso under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller brist på analys av påverkan på kulturmiljön och utformningsbestämmelser för att begränsa påverkan på densamma. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på geoteknik samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Kontoret har genomfört justeringar av förslaget. En landskaps- och bebyggelseanalys samt en dagvattenutredning har upprättats. En komplettering av de geotekniska utredningarna har genomförts. Resultatet från en arkeologisk undersökning och avgränsande förundersökning har inkommit under samrådstiden och ingår i granskningshandlingarna. Kontoret står fast vid sin bedömning att det finns skäl för upphävande av strandskyddet och en tydligare beskrivning för skälen är infogad i planbeskrivningen. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Ingen erinran.

2. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen anser att fornlämningar i möjligaste mån bör bevaras, är det inte möjligt krävs Länsstyrelsens tillstånd för ingrepp i lagskyddad fornlämning. Kulturförvaltningen anser att byggnaderna i den västra delen av planområdet (delområde 1 och 2 i planhandlingarna) är väl inpassade i miljön med en diskret färgsättning och en höjdanpassning som inte döljer skogen och berget bakom. De bestämmelser som föreslås för att inte göra byggnaderna allt för iögonfallande gör att områdets kulturvärden inte tar skada. Dessa byggnaders utformning och inpassning på platsen går väl i linje med de låga och nedtonade byggnader som lagts till i planområdet och dess närhet sedan tidigare.

För planområdets östra del (delområde 3 och 4 i planhandlingarna) anser förvaltningen att man bör utforma dessa byggnader i en större samklang med omgivande byggnadsstrukturer på Styrös östra sida. Detta område karaktäriseras idag av fritt placerade mindre byggnader med tydlig grönska mellan sig. Förvaltningen anser i detta avseende att byggnaden "Äppelbo" är en värdefull del av det kulturhistoriska värdet på Styrös östra sida. Byggnaden bidrar till förståelsen av områdets framväxt och karaktär. Nya byggnader i detta område bör även placeras så att de inte bryter upplevelsen av fritt ligande byggnader i grönska.

Pensionatet Skäret är idag en i området stor byggnad. Skalan på de planerade byggnaderna tar utgångspunkt i pensionatets storlek och skulle göra den till gängse i planområdet och dess närhet. Kulturförvaltningen anser att blivande skala, snarare än den urbana skala som planen visar, bör knyta an till den småskalighet som finns på denna sida av Styrö och är typisk för skärgården, och på så sätt låta pensionatet även fortsättningsvis vara ett dominerande inslag i miljön.

Även för planens delområden 3 och 4 är det positivt för kulturmiljön att bestämmelser föreslås avseende färgsättning, material och utformning på detaljer, så som den markerade sockeln. Kulturförvaltningen anser dock att mer kan göras för att utformningen ska smälta in i skärgårdsmiljön, med tanke på byggnadernas väl synliga läge från både vattnet och Donsö. Traditionella materialval bör vara vägledande i utformningsarbetet. Till exempel bör takkupor utformas med ett tegeltäckt sadeltak, fönster ges en traditionell utformning, de framskjutna mittpartierna avslutas med en frontespis med tegeltäckt sadeltak och glasade balkongfronter bör undvikas.

Riksintressen för kulturmiljövården är utpekade områden av nationellt intresse. Ingrepp i dessa områden kräver varsamhet för att värdena ska upprätthållas. Förvaltningen anser

att ett helhetsgrepp inför planering av exploatering i dessa områden är av vikt så att riksintressets kärnvärden inte försvagas på sikt.

Kommentar:

Arkeologi: en upplysning på plankartan anger att det inom planområdet finns fornlämningar som är skyddade enligt Kulturmiljölagen och att ingrepp kräver tillstånd som söks hos Länsstyrelsen.

En bebyggelse- och landskapsanalys har tagits fram. I denna görs en analys av planens påverkan på kulturmiljön. Till följd av de rekommendationer som ges i bebyggelse- och landskapsanalysen har fler utformningsbestämmelser införts. De bestämmelser som tillkommit är bland annat att balkongfronter ska kläs med stående träribbor och att fönster ska ha en vertikal indelning. En bestämmelse har också införts om att byggnader inte får sammanbyggas inom byggrätten vid pensionatet. Plankartan har även justerats med mer korsmark för att säkerställa det gröna mellanrummet och trädgården mellan Äppelbo och Pensionatet.

3. Trafiknämnden

Trafikkontoret är positiva till detaljplanen, men anser att parkeringsfrågan måste vara löst innan den slutliga planen kan gå vidare till granskningsskedet.

Antal parkeringsplatser för golfbilar/elbilar eller motsvarande ska finnas, enligt kommunens vägledning till parkeringstal, vid detaljplaner och bygglov. Antalsmässigt är det ingen skillnad mot vad som skulle krävas i ett motsvarande område på fastlandet men eftersom golfbilar/elbilar är små upptas betydligt mindre yta än för vanliga bilparkeringar.

Den del av den prickmarksmarkerade ytan i väster som är tänkt som vändplats är för liten för att sopbil ska kunna vända.

Tillgänglighetsmässigt har delar av detaljplaneområdet för stora lutningar, men de går att nå med flexlinjen (eller elbil/golfbil). Trafikkontoret accepterar detta sett till de topografiska förutsättningarna på Styrö.

Stycket om lutningar, på sidan 11 i planhandlingen, är ej helt korrekt i sin lydelse. Tilllägg om att lutningar på över 10 % förekommer på vägen genom området, bör göras. Trafikkontoret ser sedan gärna att planhandlingens stycke om trafik kompletteras med en mening om att större fordon, som sophämningsfordon, kommer att behöva backvända på vändplatsen inne i området.

Kommentar:

En utredning för 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 erbjudas parkering här.

Planillustrationen har kompletteras med ytor för parkering av golfbilar/elbilar.

Vändplatsen har studerats och plankartan har justerats så att tillräckliga mått uppnås. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om lutningar och information om att renhållningsfordon behöver backvända.

4. Kretslopp och vattennämnden

Befintlig pumpstation ligger i fastigheten Styrö 2:612 som innefattas i planområdet. För att undvika framtida lukt- samt ljudproblem rekommenderar Kretslopp och vatten att minsta avståndet mellan befintligt spillvatten PST och planerad bebyggelse är 50 meter.

Angående avfall är det bra om exploatören för villorna/parhusen funderar på möjligheten att ordna en gemensam avfallshantering i anslutning till vändplatsen. Pumparna för spillvatten kommer att behöva uppgraderas. Om planen utökas med mer än 75 tillkommande boende behöver även spillvattenledningen i havet bytas vilket är en stor investering.

I området finns inga dagvattenledningar och kretslopp och vatten anger principer som ska följas vid utformning av dagvattenhantering. Vid höjdsättningen ska hänsyn tas till översvämningens risk, ett regn med 100-års åtkomsttid ska ej skada byggnader. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar skall utföras.

Information angående exploatering inom kvartersmark.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall skall tillåtas skall färdigt golv vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 58 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Om sprinkler önskas skall Kretslopp och vatten kontaktas för ytterligare utredning av dricksvattenkapacitet.

Kommentar:

Ett bebyggelsefritt område på 50 meters är inte möjligt att tillgodose eftersom det även gör befintligt pensionat planstridigt och utesluter större delen av den byggbara ytan planområdet. En avvägning har tidigare gjorts när pumpstationen placerats vid pensionatet och detta avstånd blir vägledande för planen. Byggrätten justeras närmast pumpstationen så att enbart komplementbyggnader är möjliga att uppföra på ytan mellan pensionat och pumpstation. Nära pumpstationen kan det då endast tillkomma enklare byggnader för till exempel en sommarkiosk/café.

Övrig information kommer att införas i planhandlingarna samt sändas till exploatör för kännedom.

5. Lokalnämnden

Ingen erinran.

6. Park och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen har gjort en bedömning av naturvärdena på platsen genom en ELA – ekologisk landskapsanalys. Analysen visar att 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 Styrö) de senaste 10 åren. Detta gör det troligt att det inte häckar mindre hackspett på ön.

Natur, Nationella artdatabasen, Kultur och Sociotop

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.

Strandskydd

Idag är området delvis strandskyddat. Skälet till upphävandet av strandskyddet i aktuell plan 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.

Barnperspektivet, Jämställdhetsperspektivet och Mångfaldsperspektivet

Nästan alla på Styrso bor i småhus. Planen ger möjlighet till en större variation av boendeformer och lägenhetsstorlekar, vilket kan ge fler människor möjlighet att bosätta sig i skärgården och även att bo kvar vid ändrade familjeförhållanden. Detta är positivt ur ett mångfaldsperspektiv, liksom ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv.

Miljöperspektivet

Ingreppet är så pass litet i sammanhanget att kompensationsåtgärder inte bedöms vara nödvändiga. Naturområdet är fortsatt sammanhängande, vilket är viktigt ur biologiskt/ekologiskt perspektiv.

Kommentar:

Noteras

7. SDN Västra Göteborg

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan.

Förvaltningen anser att det är positivt att bostäder för äldre (trygghetsbostäder) planeras. Förvaltningen föreslår att det planläggs för minst en helårsöppen allmän toalett inom detaljplanen.

Hur det befintliga boendet med särskild service, BmSS, påverkas av en närliggande väg bör betäckas vid planeringen.

Kommentar:

Ingen allmän toalett planeras inom detaljplanen. Vägen bedöms inte generera några större störningar då ön är bilfri.

8. Göteborg energi

Är väldigt intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuella schakter, elanslutningar m.m. Kan då förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns.

Gothnets har befintliga optokablar och rör strax utanför planområdet.

I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Yttrandet översänds till exploatör.

9. Göteborgs stads parkerings AB

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på planen, utan instämmer med konstaterandet att parkeringsfrågan behöver lösas vid Saltholmen och inväntar TPUSS-utredningens och medborgardialogens slutsatser kring detta.

Kommentar:

Se kommentar till trafikkontorets yttrande.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på geoteknik samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Kommunen har tidigare fått beskedet att Länsstyrelsen tillstyrker ett upphävande av strandskydd inom detaljplanen. Vid närmare granskning med hjälp av flygfoton ser Länsstyrelsen nu att större delen av det område som fått beteckningen C inte är ianspråktaget. För att dispens ska kunna meddelas, eller strandskydd ska kunna upphävas i detaljplan, krävs att det finns särskilda skäl. ”I huvudsak ianspråktaget” eller ”i anslutning till befintlig bebyggelse” är inte särskilda skäl. Område ”b” är enligt Länsstyrelsen ianspråktaget, område ”c” utgörs till största delen av naturmark. Kommunen har även anfört att markområde ”c” uppfyller kriteriet avgränsat från vattenområdet genom bebyggelse. Länsstyrelsen menar dock att område ”c” ligger högre beläget än bebyggelse framför området. Bebyggelsen framför utgörs också av ett enstaka hus och platsen upplevs inte som avskild från strandområdet.

I fråga om de andra särskilda skälen om anges i lagstiftningen måste kommunen vidare utreda om det särskilda skälet ett angeläget allmänt intresse går att tillämpa.

Geoteknik

Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning i frågan än SGI.

Råd enligt 2 kap. PBL

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård samt inom kommunalt bevarandeområde för kulturmiljö. Planen föreslår att byggnaden ”Äppelbo” rivs. Byggnaden saknar skyddsbestämmelser, men har ett kulturhistoriskt värde man bör värna om i miljön. Inom delområde 1 och 2 har föreslagna byggnader anpassats genom volymer och färgsättning samt inpassats i grönskan med hänsyn till platsens kulturhistoriska karaktär. För delområde 3 och 4 föreslås relativt stora byggnadsvolymer som tagit sin utgångspunkt i det befintliga pensionatets storlek. Nytilskott i området bör i stället underordna sig denna byggnadsvolym. Området ligger mycket exponerat mot vattnet och byggnadernas storlek bryter mot bebyggelsens i övrigt småskaliga karaktär. Planbestämmelserna reglerar heller inte utformningen på ett sådant sätt som skulle vara lämplig i en kulturhistorisk miljö som denna; t ex fönster och balkongfronter. Taken bör ha rött taktegel. Med bakgrund av planområdets kulturhistoriska värden och dess exponerade plats invid sundet anser Länsstyrelsen att planarbetet borde ha föregåtts av en kulturhistorisk utredning.

Översvämning

Hänvisning görs till Göteborgs ÖP som säger att bebyggelse inte ska ligga lägre än + 2,5 meter. Länsstyrelsen anser att de nivåer som anges i Stigande vatten bör användas vid bedömning av översvämningsrisk och vilka områden som lämpar sig för exploatering. Stigande vatten har för kusten i detta område en rekommenderad planeringsnivå på + 3,4 meter där bostäder anses vara ok utan vidare åtgärder och + 2,9 meter med vissa åtgärder.

I föreliggande plan stiger nivåerna brant så att höjdlinjerna för + 2,5 meter och + 3,5 meter i stort sätt sammanfaller och risken hanteras genom att inte ha några byggrätter i de östra delarna som är berörda. Dock finns det en teknisk anläggning som ligger inom det område som riskerar att översvämmas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver belysa hur anläggningen är tänkt att skyddas vid höga vattenstånd så att dess funktion säkerställs. Vidare noterar Länsstyrelsen att områdets tillfartsvägar riskerar att skäras av vid höga vattenstånd vilket kommunen behöver belysa och beakta i det fortsatta planarbetet.

MKN för vatten

Exploateringsområdet ligger i anslutning till vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten, Styrso-Vrångö området. Den ekologiska potentialen har klassats till måttlig. Främsta problemen anges vara övergödning och miljögifter. Den kemiska statusen har klassats som ej god. Parametrar som är grundande för bedömningen och som uppnår ej god är pentabromerad difenyleter (PeBDE), tungmetaller och kvicksilver. I samrådsunderlaget anges bara mycket kort att inga miljökvalitetsfaktorer bedöms påverkas negativt. Det finns fortfarande ingen färdig dagvattenutredning som kan stödja kommunens slutsats om att MKN för vatten inte påverkas. I den fortsatta bedömningen måste kommunen även beakta de klassade kvalitetsfaktorerna och deras parametrar, alltså inte bara statusklassningen. Statusklassningen avgörs av statusen på de olika kvalitetsfaktorerna. Det innebär att om en kvalitetsfaktor klassas som ej god blir det styrande för hela statusklassningen enligt principen ”en ute- alla ute”.

Våtmarken

Cirka 60 meter från det föreslagna exploateringsområdet finns det en våtmark som markerats i Våtmarksinventeringen. Ingen exploatering inom våtmarken föreslås. Byggandet kräver enligt uppgift från kommunen sprängning i berg. Finns det någon risk för avledning av grundvatten med påföljden att våtmarken påverkas negativt?

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar:

Strandskydd: Kommunen står fast vid bedömningen att området är avskilt från strandlinjen genom bebyggelse. Kommunen framför även skäl nummer 5 för ett upphävande av strandskyddet i området. Ett förtydligande om kommunens bedömning har införts i planbeskrivningen.

Geoteknik: se kommentar till SGIs yttrande.

Råd enligt 2 kap: En bebyggelse- och landskapseanalys har tagits fram. Plankartan har kompletterats med fler utformningsbestämmelser. Se kommentar till kulturförvaltningens yttrande.

Ett kapitel kring översvämning har lagts till i planbeskrivningen.

Information kring vattenfrågor, se framtagna dagvattenutredning.

11. SGI

SGI anser att den bergtekniska utredningen ska utreda alla de förutsättningar som planen medger. Det skall alltså framgå om och var bergschaktning erfordras och baserat på det vilket behov av förstärkning som föreligger. Det rekommendationer som den bergtekniska utredningen ger ska säkerställas på plankartan.

SGIs rekommendation är att de restriktioner som ges av beräkningsförutsättningarna i dokument PM Planeringsunderlag, högsta tillåtna belastning på marken inom ett specifikt område, på ett plantekniskt godtagbart sätt ska säkerställas på plankartan. Även för den tekniska anläggning och mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader är det SGIs uppfattning att stabilitetsförhållandena ska klarläggas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska även dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas på plankartan. Det framgår inte vilket underlag som använts för att bedöma bottengeometrin i handling PM Planeringsunderlag. SGI rekommenderar att handlingen kompletteras med avseende på

detta. Sammanfattningsvis ser SGI från stabilitetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatta att ovanstående synpunkter beaktas.

Kommentar:

Den bergtekniska utredningen har uppdaterats och anger att:

"Det föreligger risk för bergutfall inom planområdets nordöstra och sydvästra område vid bergschakt i dessa områden. Båda dessa områden är i plankartan för samråd, Göteborgs stad Stadsbyggnadskontoret 2015-09-23, begränsade till "Byggnad får inte uppföras" och utgör därmed ingen risk för detaljplanen."

Den geotekniska utredningen har uppdaterats och ger markbelastningsrestriktioner på marken under nivån +4. Detta säkerställs genom planbestämmelse.

12. Lantmäterimyndigheten

Under rubriken Ledningsrätt anges att genomförandeavtal ska upprättas mellan kommun och exploatör gällande upplåtande av mark för erforderliga ledningar. Observera att för giltigt avtal krävs att dessa ingås mellan markägare och ledningsägare.

Planbeskrivning saknar uppgift om vilka konsekvenser planen bidrar till för fastigheten Styrso 2:612.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar:

Planhandlingarna har revideras enligt yttrandet.

13. Försvarsmakten

Ingen erinran.

14. Räddningstjänsten

Brandvattenförsörjningen måste ses över i området. Riktlinjer för detta finns i VAVP83.

Kommentar:

Kretslopp och vatten framför att kapaciteten för dricksvatten på befintligt ledningsnät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1(VAV publikation P 83)

15. Svenska kraftnät

Ingen erinran.

Övriga

16. Skanova Access AB

Ingen erinran. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat mark, bekostas av fastighetsägare och beställs via e-post.

Kommentar:

Informationen skickas till exploatör.

17. Ellevio AB

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för lagspänning 0,4kV. Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller andras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas från befintlig nätstation till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Informationen skickas till exploatör.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En upplysning om arkeologi är införd på plankartan.
- Ett bebyggelse- och landskapsanalys har tagits fram och plankartan har kompletterats med nya utformningsbestämmelser.
- Plankartan har justerats för att säkerställa de gröna mellanrummen mellan byggnaderna och så kallad korsmark ligger mellan Äppelbo och pensionatet.
- Korsmark är införd närmast pumpstationen så att enbart komplementbyggnader är möjliga att uppföra på ytan mellan pensionat och pumpstation.
- Planillustrationen har kompletterats med ytor för parkering av golfbilar/elbilar och vändplatsen har justerats.
- Kommunens skäl för upphävande av strandskydd har förtydligats i planbeskrivningen.
- Ett kapitel kring översvämning har lagts till i planbeskrivningen.
- En dagvattenutredning har tagits fram.
- Den bergtekniska utredningen har förtydligats och den geotekniska utredningen har uppdaterats och ger markbelastningsrestriktioner. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse kring geoteknik.

Birgitta Lööf
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt