



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2016-11-22

Diarienummer: 0515/11

Aktbeteckning: 2-5362

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 17 augusti 2016 – 6 september 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak parkering, geoteknik, eventuell störning från pumpstation och kostnader för utbyte av spillvattenledning. Dessa synpunkter har tillgodosetts genom revideringar i planhandlingarna.

Länsstyrelsen bedömer att de geotekniska frågorna inte varit tillräckligt utredda. Efter granskningsskedet har ett kompletterande geotekniskt PM tagits fram. Slutsatsen i det kompletterande PM:et är oförändrad, att stabiliteten är god för befintliga och planerade förhållanden.

Kvarstående erinringar finns om att parkeringsfrågan måste vara löst innan den slutliga planen kan gå vidare för antagande. Kontoret anser att frågan om parkering på fastlandet för boende och besökare i södra skärgården inte behöver vara löst innan denna detaljplans antagande. Privatbilar tillåts inte på Styrso och boende/verksamma är inte garanterade parkeringsplats på fastlandet. Övergripande utredningar långsiktiga lösningar av trafik och parkering pågår och beräknas vara klara inom 1-2 år. Kontoret bedömer att intresset att utveckla öarna med fler bostäder och arbetsplatser så att fler kan bo kvar och alternativa boendeformer kan erbjudas, är mycket högt prioriterat, och att det därför inte är lämpligt att stoppa planeringen på öarna i väntan på utredningarna.

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

Byggnadsnämnden har 2016-08-17 översänt rubricerad detaljplan för kännedom och eventuellt yttrande. Fastighetskontoret tillstyrker det upprättade förslaget till detaljplan.

2. Kretslopp- och vattennämnden

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

Kretslopp och vatten anser inte att det är lämpligt att placera ett café nära en spillvattenpumpstation och föreslår därför en omformulering under rubriken 3. *Pensionatet*.

Under rubriken Vatten och avlopp ska texten om pumpstation och spillvattenledning i havet uppdateras utifrån ny information i detta yttrande.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet. Placering av byggnader och höjdsättning i området ska ta hänsyn till risker för översvämningar vid skyfall.

Avfall

Inför bygglov, då en genomtänkt avfallslösning ska presenteras, rekommenderar vi att exploatörerna tänker på de kommentarer vi hade under samrådet liksom drar nytta av den information som finns i skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida.

Utöver det som framfördes i samrådsskedet vill vi även skicka med att Pensionat Styrso Skäret behöver se över placeringen av sin avfallshantering i samband med tillbyggnationen. Detta då den befintliga avfallshanteraren kommer påverkas av den planerade byggnationen.

VA

- Spillvattenpumpstation
Befintlig pumpstation för spillvatten klarar inte den ökade exploateringen utan behöver byggas om, detta ses dock som en investering för hela området och kommer inte att belasta planen. Kretslopp och vatten håller inte med om att det är lämpligt att placera ett café i närheten av pumpstationen med avseende på lukt och störningar. Förslaget är möjligt men fastighetsägaren rekommenderas då att vidta åtgärder för att minimera störning vilket bör framgå i planbeskrivningen.
- Dagvatten
Dagvattenutredningen beskriver att ett dike kommer behövas för att avskärma planerad bebyggelse från omliggande naturmark, detta bör nämnas i planbeskrivningen.

- Skyfall
Eftersom området är kuperat är det extra viktigt att planera byggnader med hänsyn till skyfall. Det får inte finnas några instängda områden och att höjdsättning ska vara bort från byggnaderna så att vattnet avleds på ett säkert sätt från området.
- Ekonomi
Kretslopp och vatten kommer inte att bygga ut allmänt ledningsnät inom planområdet och har därmed inga kostnader, utöver servitutbyggnad, i samband med planen.

Ombyggnation av pumpstationen uppskattas kosta ca 3 miljoner kronor, men denna kostnad kommer inte belasta detaljplanen.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 300 kkr enligt VA-taxa för år 2016. Mervärdesskatt tillkommer.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkter om avfall.

Planbeskrivningen har reviderats beträffande placering av verksamheter nära pumpstation.

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande dike för dagvatten.

Planens byggrätter är anpassade till höga vattenflöden och skyfall. Yttrandet är sänt till exploatör för beaktande i bygglovsskedet.

Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkterna om ekonomi.

3. Trafikkontoret

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

Parkeringsfrågan som omnämns ovan avser parkeringar för Styröborna och deras besökare på fastlandet. En utredning för trafik- och parkeringssituationen vid Saltholmen pågår, men den är inte klar när detta skrivs.

Även på Styrö behövs parkeringar för att täcka detaljplanens behov. Texten om trafik och parkering i planhandlingen bör kompletteras med att antalet parkeringsplatser för golfbilar/elbilar eller motsvarande ska finnas i/vid detaljplaneområdet enligt parkeringstalen i kommunens "vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011". Dessa parkeringsplatser kan vara mindre än vanliga parkeringar eftersom de endast ska rymma golfbilar/elbilar.

Kommentar:

Kontoret anser att frågan om parkering på fastlandet för boende och besökare i södra skärgården inte behöver vara löst innan denna detaljplans antagande. Privatbilar tillåts inte på Styrö och boende/verksamma är inte garanterade parkeringsplats på fastlandet. Övergripande utredningar långsiktiga lösningar av trafik och parkering pågår och beräknas vara klara inom 1-2 år. Kontoret bedömer att intresset att utveckla öarna med fler bostäder och arbetsplatser så att fler kan bo kvar och alternativa boendeformer kan erbjudas, är mycket högt prioriterat, och att det därför inte är lämpligt att stoppa planeringen på öarna i väntan på utredningarna.

Text i planbeskrivningen har kompletterats beträffande parkeringsplatser för golf-/elbilar.

4. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

- Buller från skjutfältet
Försvarmakten har ansökt om utökning av aktiviteten på sitt skjutfält i skärgården. Miljökonsekvensbeskrivningen för det sökta tillståndet för utökning av mängd och antal dagar med skjutningar visar att riktvärdet överskrids i två fall av vapenslag. Det ena gäller tung kulspruta och en helgnatt om året. Det andra är sprängning och det kan enligt MKB:n komma att ske max tio gånger om året, huvudsakligen på dagtid. Det innebär att planområdet på Styrö Skäret är över gränsvärdet med 5-6,5 dBc max tio gånger om året. Detta anser miljöförvaltningen kan vara acceptabelt.
- Naturmiljö
Miljöförvaltningen tycker att det är bra att man sparar alla träd över 20 centimeter i diameter. Vi delar park- och naturförvaltningens bedömning att endast marginella naturvärden försvinner.
- Strandskydd
Miljöförvaltningen har inget att invända mot en ansökan om strandskyddsdispens.
- Avfall
Miljöförvaltningen anser att det är mycket viktigt att det skapas bra förutsättningar för återvinning av förpackningar inom fastigheterna.
- Miljömål
Det är bra att påverkan på miljökvalitetsmålen redovisas, såväl positiva som negativa. Dock har man inte tagit med påverkan av buller på målet "God bebyggd miljö".

Kommentar:

Kontoret noterar att miljöförvaltningen anser att bullerstörningarna från det militära skjutfältet är acceptabla.

Kontoret noterar att miljöförvaltningen anser att det endast är marginella naturvärden som försvinner.

Det har klarlagts att förvaltningens synpunkt om återvinning av förpackningar inom planområdet inte är ett krav. I denna detaljplan har det bedömts lämpligt att hänvisa till den befintliga kretsloppsplatsen Styrö Skäret strax söder om planområdet, och därför har återvinning av förpackningar inte säkerställts inom planområdet. Detta har också förtydligats i planbeskrivningen.

Exploaterarna har fått rekommendationer att beakta vid bygglovgivning. Dels från yttrandet från Kretslopp och vatten samt hänvisning till skriften *Gör rum för miljön* på stadens hemsida

Planbeskrivningen kompletteras med text om påverkan av buller under "God bebyggd miljö".

5. Lokalförvaltningen

Ingen erinran.

6. Park- och naturnämnden

Förvaltningens tidigare synpunkter har beaktats i samrådsskedet. Vilka följer nedan:

- Naturområdet är fortsatt sammanhängande, vilket är viktigt ur biologiskt/ekologiskt perspektiv.
- Byggrätterna är placerade med tanke på att bevara höjdparter och hållar samt sammanhängande gröna delar, det är bra.
- Fåglars häckningsmiljö i närheten bedöms därmed inte påverkas av detaljplanens genomförande.
- En del ädellövträd behöver tas bort för den planerade bebyggelsen men en planbestämmelse anger att träd med en stamdiameter över 20 cm ska bevaras.

Förvaltningen har inga nya invändningar i granskningsskedet men kvarstår i tidigare lämnade synpunkter från samrådet. Ingreppet i naturområdet är så pass litet i sammanhanget att kompensationsåtgärder inte bedöms vara nödvändiga. Förvaltningen vill dock påpeka vikten av att naturvärden fortsättningsvis bevaras så mycket som möjligt inom detaljplanområdet.

Kommentar:

Noteras.

7. Räddningstjänsten

Ingen erinran.

8. Göteborg Energi Fjärrvärme

Ingen erinran.

9. Göteborg Energi Gasnät

Ingen erinran.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas på grund av att geoteknikfrågorna inte är tillräckligt utredda. Stabilitetsförhållandena måste klaräggas även för den mark som ska bebyggas med teknisk anläggning och komplementbyggnader. Det måste också framgå vilket underlag som använts för att bedöma bottengeometrin. Se SGI:s yttrande daterat 2016-09-01. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter från SGI som rör blocknedfall vid bergschakt inte behöver beaktas inom ramen för planarbetet utan det kan hanteras i genomförandeskedet.

Det förtydligande av strandskyddsfrågan som har skett sedan samrådet har medfört att Länsstyrelsen kommer att acceptera planen utifrån den aspekten.

Vidare är Länsstyrelsen nöjd med de planbestämmelser som införts på plankartan i syfte att reglera bebyggelsens utformning så att den harmonierar med kulturmiljöns karaktär. Avslutningsvis vill Länsstyrelsen betona att fornlämningar ska markeras på plankartan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion då geoteknikfrågor inte är tillräckligt utredda.

Synpunkter på granskningshandlingen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Geoteknik

Länsstyrelsen bedömer att de geotekniska frågorna som ska hanteras inom ramen för planen inte är tillräckligt utredda. Stabilitetsförhållandena måste klarläggas även för den mark som ska bebyggas med teknisk anläggning och komplementbyggnader. Det måste också framgå vilket underlag som an-vänts för att bedöma bottengeometrin. Se vidare i bifogat yttrande från SGI daterat 2016-09-01.

Risk för bergutfall finns i samband med bergschakt. Länsstyrelsens uppfattning är att frågan hanteras inom ramen för Boverkets byggregler (BBR). I de Allmänna reglerna, avsnitt 2:4 Markarbeten, framgår att ”Om schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten kan komma att på-verka byggnaden eller andra närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark ska skaderiskerna förebyggas (BFS 2011:26). Frågan kommer därmed att hanteras i den kontrollplan som krävs för genomförande av byggnationen och behandlas då också i det obligatoriska tekniska samrådet vilket är en del av byggprocessen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd

Kommunen har i samrådshandlingen anfört att markområde ”c” uppfyller kriteriet avgränsat från vattenområdet genom bebyggelse. Länsstyrelsen menade i sitt samrådsyttrande att område ”c” ligger högre beläget än bebyggelsen framför området liksom att bebyggelsen framför utgörs av ett enstaka hus och platsen upplevs inte som avskild från strandområdet.

Nu i granskningsskedet har kommunen infogat en tydligare beskrivning för skälen i planbeskrivningen. Som framgår av ovanstående har Länsstyrelsen tidigare bedömt att platsen bakom bebyggelsen genom topografin i området inte uppenbart saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunen har nu visat på att område ”c” inte i sig utgör en utblick bakom befintlig bebyggelse. ”Bergskammen” som kan utgöra en intressant utblick ingår inte i planområdet. Intressanta utblickar i övrigt på denna del av Styrso ligger utanför planområdet. Av dokumentet ”Bebyggelse och landskapsanalys 2016-05-31” som hör till granskningshandlingen framgår att bebyggelsen framför område ”c” i sydostlig riktning utgörs av friliggande villor. Rakt österut från område ”c” ligger område ”b” där Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att området är ianspråktaget.

Sammantaget utifrån den tydligare beskrivning som kommunen tagit fram till granskningsskedet gör Länsstyrelsen bedömningen att den antagna detaljplanen inte kommer att tas in för prövning utifrån strandskyddsfrågan.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet lämnat synpunkter på att föreliggande förslag bör kompletteras med en kulturmiljöanalys. En sådan har också tagits fram. Styrso Skärets bebyggelse präglas av en blandkaraktär med fritt liggande byggnader uppförda under olika tidsepoker för olika verksamheter. Utredningen betonar vikten av att planbestämmelserna på ett tydligare sätt reglerar utformningen av den tillkommande bebyggelsen så att den anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär. I föreliggande plan har be-

stämmelser införts vad gäller t ex fönster och balkongfronternas utformning. Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna kan anses som tillräckliga med hänsyn till Styrös Skärets kulturmiljökaraktär.

Rörande fornlämningar ska dessa finnas markerade på plankartan så det framgår tydligt var inom planområdet som de är belägna.

Upplysning

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Länsstyrelsen bedömer att möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas av detaljplanen, dels för att föroreningshalterna från området är låga då området i princip är fordonsfritt, dels för att dagvatten-hanteringen kommer att utformas med viss fördröjning och rening, och dels för att exploateringen är relativt liten. Det hade varit en fördel om det i planbeskrivningen hade funnits en motivering till kommunens bedömning av detaljplanens påverkan på MKN.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen ställde i samrådsyttrandet frågan om de sprängarbeten som blir aktuella för byggandet medför risk för avledning av grundvatten som kan medföra att våtmarken påverkas. Länsstyrelsen vill upplysa om att bort-ledande av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vatten-verksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

KML

Inhämtande av tillstånd för ingrepp i fornlämning ska ske i mycket god tid innan markarbeten kan påbörjas. Länsstyrelsen vill även informera om att arkeologisk undersökning endast kan genomföras under goda vädermässiga förhållanden, varför fältarbete under sommarhalvåret är att föredra.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Efter granskningen har den geotekniska utredningen kompletterats med ett PM beträffande stabilitet och bottengeometri. Kontoret noterar att synpunkter från SGI beträffande blocknedfall inte behöver beaktas i planarbetet. Kontoret noterar också att Länsstyrelsen accepterar kommunens hantering av strandskydd och kulturmiljöfrågor.

11. SGI

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på planförslaget. SGIs ställningstagande i detta yttrande, daterat 2015-10-09, angående risk för bergutfall i samband med bergschakt kvarstår. Illustrationskartan i samrådshandlingen indikerar att nybyggnation av byggnad eller hårdgjorda ytor kan komma att ske i omedelbar närhet till område där risk för bergutfall föreligger vid bergschakt. Ur SGIs ställningstagande: "Det skall alltså framgå om och var bergschaktning erfordras och baserat på det vilket behov av förstärkning som föreligger. De rekommendationer som den bergtekniska utredningen ger ska säkerställas på plankartan."

I SGIs rekommendation i tidigare yttrandet [6] kvarstår även för den tekniska anläggning och mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader är det SGIs uppfattning att stabilitetsförhållandena ska klarläggas. Förutsättningarna kan grovt bedömas goda, detta måste dock klarläggas.

Det framgår inte vilket underlag som använts för att bedöma bottengeometrin i handling [5]. SGI rekommenderar i tidigare yttrandet [6] kvarstår att PM [3] eller MUR[4]

kompletteras med avseende på detta. Sammanfattningsvis ser SGI från stabilitetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatta att ovanstående synpunkter beaktas.

Kommentar:

Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande

12. Lantmäterimyndigheten

Plangränser redovisade på plankartan är svåra att utläsa då de sammanfaller med detaljer från grundkartan. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget

Kommentar:

Plangränser på plankartan har reviderats enligt synpunkter från Lantmäteriet.

13. Försvarsmakten

Ingen erinran.

14. Svenska kraftnät

Ingen erinran.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. Boende på Hjäleviken 2

Bygg gärna både hotell, lägenheter och vandrarhem, men varsamt! Styrsös attraktionskraft ligger i skärgårdsmiljön och finns inte den, så står hotell och vandrarhem sparsamt belagda. Jag reagerar på den bild av förslaget som presenteras. Det känns kompakt och "stadsligt". Åtminstone en våning bör tas bort! Varför gyttra ihop alla faciliteter - restaurang, hotell, vandrarhem - på en och samma plats?! Sprid ut dessa för en trivsammare bygd att bo och vistas i, både för besökare och bofasta. Tidigare utmed Skäretvägen finns en tomt lämpad för något av alternativen hotell eller vandrarhem, avstå från någon för att lägga där istället.

Kommentar:

Kulturmiljöerna och konsekvenserna för dessa har behandlats i en bebyggelse- och landskapsanalys, och utformningsbestämmelser har lagts in på plankartan för att värna karaktären på östra Styrsö. I detaljplanen har avvägningar gjorts mellan intresset att bevara kultur- och naturmiljöer och intresset att tillskapa ny bebyggelse. Det är högt prioriterat att tillskapa arbetsplatser och bostäder, särskilt sådana boendeformer som är underrepresenterade. Länsstyrelsen är remissinstans för kulturmiljöfrågorna i detaljplanen, eftersom Styrsö ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen har godkänt hur kulturmiljöfrågorna hanteras i detaljplanen.

17. Boende på Skäretvägen 61

Jag har en fastighet 2:154 på Styrsö skäret. Det ligger en bit in i skogen alldeles i närheten (ca 100-150 meter) av det planerade nybygget. Har en stor önskan och längtan om en väg mellan det planerade nybygget och min fastighet. Skulle bli väldigt glad om det gick att genomföra.

Kommentar:

Vid den illustrerade vändplatsen i planområdets västra del finns möjlighet att fortsätta en eventuell framtida vägsträcka till områden längre västerut som enligt översiktsplanen kan bebyggas på längre sikt. Detaljplaneförslaget hindrar inte en sådan framtida väg-

dragning, som har förutsättningar att nå området nära den fastighet som frågan rör. Det finns dock inga beslut om utveckling av markområden längre västerut eller om vägdragningar.

18. Boende på Rattgatan 2

Jag anser det totalt oacceptabelt och oansvarigt att bygga bostäder som ökar folkmängden på Styrö (och i övriga södra skärgården) innan man har kommit fram till en lösning av parkeringsfrågan. Alla som kommer att flytta till Styrö kommer att kräva permanenta parkeringsplatser på Saltholmen, och där finns inget mer utrymme. Även försök att förbättra situationen genom områdesparkering motarbetas politiskt av öborna, som därigenom får rätten att underutnyttja den mark som redan är exploaterad. Utbyggnad av bostäder i södra skärgården måste villkoras av att man delar på parkeringen mellan Saltholmen och Fiskebäck. Innan dess bör ingen utbyggnad ske.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande från Trafikkontoret.

Övriga

15. Ellevio

Ingen erinran.

Revideringar

Planförslaget har reviderats enligt följande:

- Efter granskningsskedet har ett kompletterande geotekniskt PM tagits fram (Structor 2016-10-07) Bottengeometrin har lodats och stabiliteten har beräknats i ytterligare en sektion, för att följa rekommendationer från Länsstyrelsen. Slutsatsen i det kompletterande PM:et är oförändrad, att stabiliteten är god för befintliga och planerade förhållanden.
- Planbeskrivningen har reviderats beträffande placering av verksamheter nära pumpstation
- Planbeskrivningen är reviderad och kompletterade med information om: p-norm för golfbilar, parkeringar på fastlandet, avfallshantering, bullers påverkan på miljömålet "God bebyggd miljö", kostnader för utbyte av spillvattenledning,
- Plankartan är reviderad för att öka tydligheten.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning/utställning.

Viveca Risberg
Tf Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Till: Remissinstanser, sakägare m.fl.
enligt bifogad sändlista
Datum: 2016-08-16
Diarienummer: 0515/11
Aktbeteckning: 2-5362

Stefan Rosén
Telefon: 031-368 18 04
E-post: stefan.rosen@sbk.goteborg.se

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

Underrättelse om granskning

Byggnadsnämnden beslutade den 21 juni 2016 att rubricerat ärende ska ställas ut för granskning.

Granskningstid: 17 augusti 2016 - 6 september 2016.

Syftet med detaljplanen är att komplettera bebyggelsen vid pensionatet Styrso Skäret med bostäder, hotell, vandrarhem och restaurang vilket ger förutsättningar för en bred användning som ska fungera över tid. Detaljplanen medger bostadshus i form av flerbostadshus och enskilda småhus. Gruppbofastäderna väster om pensionatet kan vara kvar som idag eller ersättas med ny byggnad.

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900.

Förslaget finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns tillgängligt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20. Besökstid dagligen kl. 08.00 - 16.30 (ej lör- och helgdagar).

Synpunkter på förslaget tas emot skriftligt **senast den 6 september 2016** under adress Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller via e-post sbk@sbk.goteborg.se. Ange din adress, fastighetsbeteckning (om aktuellt) samt ärendets diarienummer 0515/11.

Information om förslaget kan lämnas av Stefan Rosén, tfn 031-368 18 04.

Fastighetsägare bör meddela eventuella hyresgäster, inneboende, eller ny ägare etc. om handlingarna. Den som inte senast den 6 september 2016 framfört skriftliga synpunkter på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

Med vänlig hälsning

Stefan Rosén
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Västra Göteborg
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsstyrelsen
Försvarmakten
Skanova Nätplanering
Svenska Kraftnät

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Fortum
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Anna Hendén
Planarkitekt
010-2244365
anna.henden@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-09-06

Diarienummer
402-28737-2016

Sida
1(4)

Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för pensionat och bostäder inom stadsdelen Styrso i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-06-21 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas på grund av att geoteknikfrågorna inte är tillräckligt utredda. Stabilitetsförhållandena måste klargäggas även för den mark som ska bebyggas med teknisk anläggning och komplementbyggander. Det måste också framgå vilket underlag som använts för att bedöma bottengeometrin. Se SGI:s yttrande daterat 2016-09-01. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter från SGI som rör blocknedfall vid bergschakt inte behöver beaktas inom ramen för planarbetet utan det kan hanteras i genomförandeskedet.

Det förtydligande av strandskyddsfrågan som har skett sedan samrådet har medfört att Länsstyrelsen kommer att acceptera planen utifrån den aspekten. Vidare är Länsstyrelsen nöjd med de planbestämmelser som införts på plankartan i syfte att reglera bebyggelsens utformning så att den harmonierar med kulturmiljöns karaktär. Avslutningsvis vill Länsstyrelsen betona att fornlämningar ska markeras på plankartan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion då geoteknikfrågor inte är tillräckligt utredda.

Synpunkter på granskningshandlingen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Geoteknik

Länsstyrelsen bedömer att de geotekniska frågorna som ska hanteras inom ramen för planen inte är tillräckligt utredda. Stabilitetsförhållandena måste klarläggas även för den mark som ska bebyggas med teknisk anläggning och komplementbyggnader. Det måste också framgå vilket underlag som använts för att bedöma bottengeometrin. Se vidare i bifogat yttrande från SGI daterat 2016-09-01.

Risk för bergutfall finns i samband med bergschakt. Länsstyrelsens uppfattning är att frågan hanteras inom ramen för Boverkets byggregler (BBR). I de Allmänna reglerna, avsnitt 2:4 Markarbeten, framgår att "Om schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten kan komma att påverka byggnaden eller andra närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark ska skaderiskerna förebyggas (BFS 2011:26). Frågan kommer därmed att hanteras i den kontrollplan som krävs för genomförande av byggnationen och behandlas då också i det obligatoriska tekniska samrådet vilket är en del av byggprocessen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Strandskydd

Kommunen har i samrådshandlingen anfört att markområde "c" uppfyller kriteriet avgränsat från vattenområdet genom bebyggelse. Länsstyrelsen menade i sitt samrådsyttrande att område "c" ligger högre beläget än bebyggelsen framför området liksom att bebyggelsen framför utgörs av ett enstaka hus och platsen upplevs inte som avskild från strandområdet.

Nu i granskningsskedet har kommunen infogat en tydligare beskrivning för skälen i planbeskrivningen. Som framgår av ovanstående har Länsstyrelsen tidigare bedömt att platsen bakom bebyggelsen genom topografin i området inte uppenbart saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunen har nu visat på att område "c" inte i sig utgör en utblick bakom befintlig bebyggelse. "Bergskammen" som kan utgöra en intressant utblick ingår inte i planområdet. Intressanta utblickar i övrigt på denna del av Styrsö ligger utanför planområdet.

Av dokumentet "Bebyggelse och landskapsanalys 20160531" som hör till granskningshandlingen framgår att bebyggelsen framför område "c" i sydöstlig riktning utgörs av friliggande villor. Rakt österut från område "c" ligger område "b" där Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att området är ianspråktaget.

Sammantaget utifrån den tydligare beskrivning som kommunen tagit fram till granskningsskedet gör Länsstyrelsen bedömningen att den antagna detaljplanen inte kommer att tas in för prövning utifrån strandskyddsfrågan.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet lämnat synpunkter på att föreliggande förslag bör kompletteras med en kulturmiljöanalys. En sådan har också tagits fram. Styrso Skärets bebyggelse präglas av en blandkaraktär med fritt liggande byggnader uppförda under olika tidsepoker för olika verksamheter. Utredningen betonar vikten av att planbestämmelserna på ett tydligare sätt reglerar utformningen av den tillkommande bebyggelsen så att den anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär. I föreliggande plan har bestämmelser införts vad gäller t ex fönster och balkongfronternas utformning. Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna kan anses som tillräckliga med hänsyn till Styrso Skärets kulturmiljökaraktär.

Rörande fornlämningar ska dessa finnas markerade på plankartan så det framgår tydligt var inom planområdet som de är belägna.

Upplysning

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Länsstyrelsen bedömer att möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas av detaljplanen, dels för att föroreningshalterna från området är låga då området i princip är fordonsfritt, dels för att dagvattenhanteringen kommer att utformas med viss fördröjning och rening, och dels för att exploateringen är relativt liten. Det hade varit en fördel om det i planbeskrivningen hade funnits en motivering till kommunens bedömning av detaljplanens påverkan på MKN.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen ställde i samrådsyttrandet frågan om de sprängarbeten som blir aktuella för byggandet medför risk för avledning av grundvatten som kan medföra att våtmarken påverkas. Länsstyrelsen vill upplysa om att bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

KML

Inhämtande av tillstånd för ingrepp i fornlämning ska ske i mycket god tid innan markarbeten kan påbörjas. Länsstyrelsen vill även informera om att arkeologisk undersökning endast kan genomföras under goda vädermässiga förhållanden, varför fältarbete under sommarhalvåret är att föredra.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Paula Franco de Castro efter föredragning av Anna Hendén. I den slutliga handläggningen har även Delilah Lithner, Helena Ireneßon, Jan Ottander och Lena Emanuelsson från Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Paula Castro de Franco

Anna Hendén

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2016-09-01

Kopia till:

SGI

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Helena Ireneßon
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Jan Ottander
Vattenavdelningen, Delilah Lithner