

Detaljplan för Styrsö Skäret pensionat och bostäder

Normalt planförfarande



Samrådshandling
September 2015

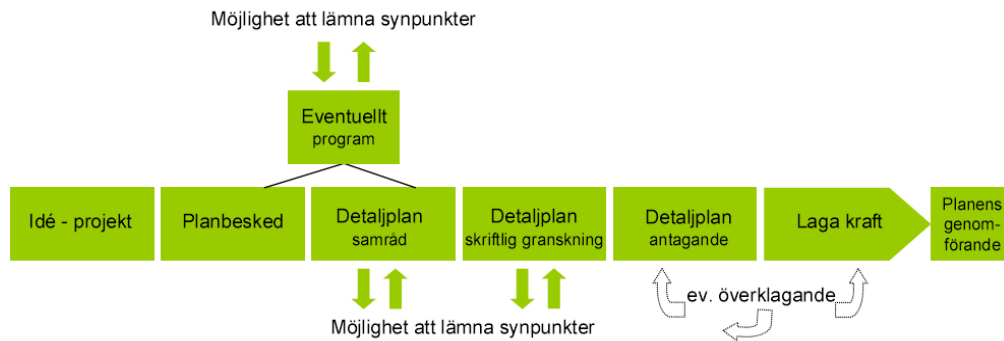


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Jeanette Strandelin, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 64

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-749 60 39

Samrådstid: 23 september 2015 – 3 november 2015



Planhandling

Koncept 2015-09-23 Samrådsskede
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0515/11
Handläggare SBK
Agneta Runevad
tel: 031-368 15 80
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK
Jeanette Strandelin
Tel: 031-368 10 64
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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, 2015-05-08, Structor Mark AB
- Bergteknisk utredning, 2015-05-08, Structor Mark AB

Innehåll

INNEHÅLL	4
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 markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Riksintresse</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	11
<i>Teknik</i>	12
<i>Störningar</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	16
<i>Tillgänglighet och service</i>	17
<i>Friytor</i>	17
.....	18
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Övriga åtgärder</i>	20
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	21
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	21
<i>Avtal</i>	23
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	24
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet</i>	25
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	28
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	28

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/restaurant) 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 enbostadshus 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 och har enskilt huvudmannaskap.



*Föreslagen ny bebyggelse. Fotomontage av
Radar arkitektur och planering.*

Överväganden och konsekvenser

Nästan alla på Styrso 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 Länsstyrelsen bedömer att skäl finns för dispens från strandskyddet.

Avvikelser 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 gruppboenden (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 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 bostäder 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 bostäder på samma yta ska prioriteras. Huvudinriktningen är att alla bostäder 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 bostäder. 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. Ra-

donmätning 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 Styrös) de senaste 10 åren. Detta gör det troligt att inte det häckar mindre hackspett på ön.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Området gränsar i norr till fornlämning St073 och i väster till St143. Arkeologisk utredning pågår.



Bild 1 pensionatet, bild 2 gruppboendet, bild 3 Äppelbo som idag används som ett bed- and breakfast.

I början av 1900-talet fanns ett kustsjukhus inom planområdet. Sjukhuset revs i samband med att dagens kommunala verksamheter uppfördes runt 1980.

Byggnaden som idag är pensionat har tidigare varit personalbostäder för sjuksköterskor som arbetade på kustsjukhuset och senare kontor för den kommunala verksamheten. Byggnaden byggdes om till pensionat 1999.

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.

Äppelbo är en privatbostad som byggdes om till Bed and breakfast 2010.

Sociala aspekter

Styrös är centralort i södra skärgården och har cirka 1400 invånare. Bebyggelsen på Styrös 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.

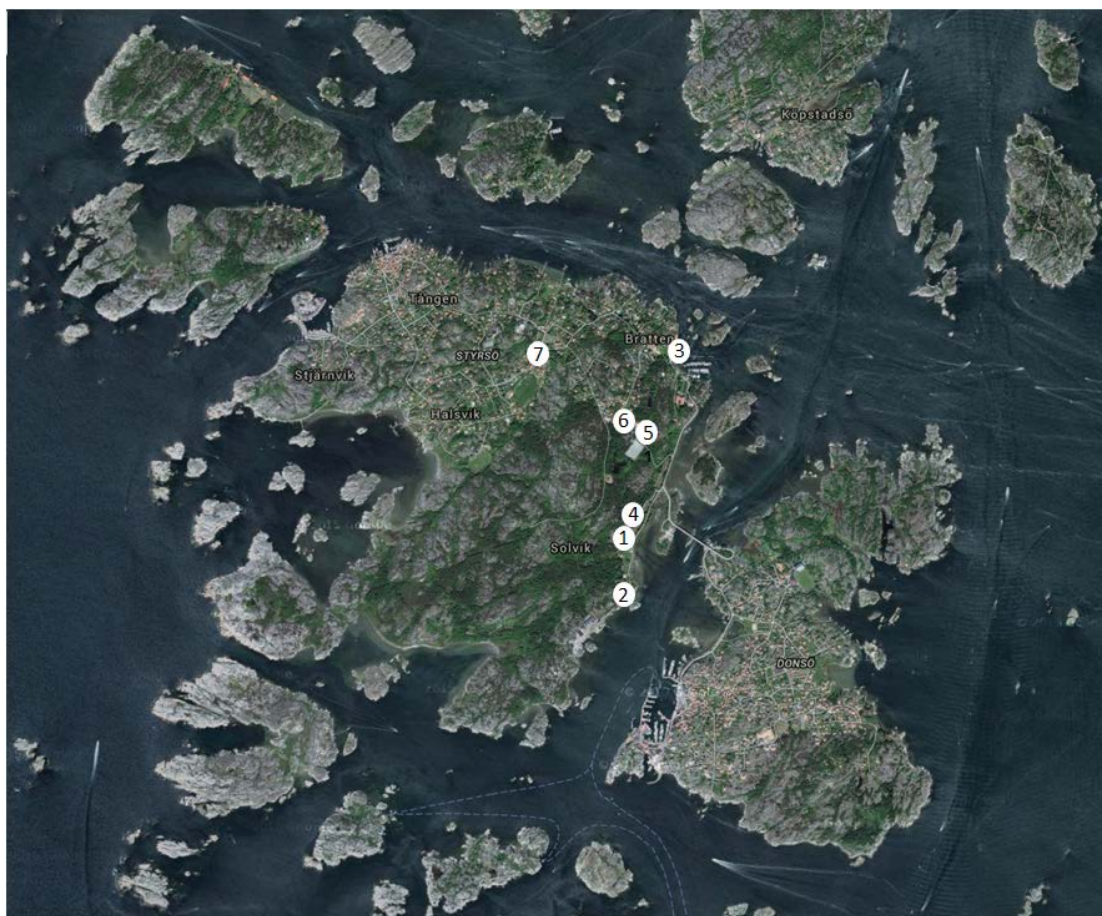
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

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 platå 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 mellan 6-7 %. 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 åt nord med ca 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 mindre villor/parhus som ligger grupperade 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, 2:115 och 2:612 som är i kommunal ägo och blir kvartersmark i planförslaget, ska överföras till Styrso 2:214 och 2:645 och kommer att markanvisas av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kan komma 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.



1: Gruppbestäder och lägenheter

I den västra delen av planområdet finns idag en byggnad i en våning som innehåller gruppbestäder. Detaljplanen ger möjlighet för att den kan ersättas med nya byggnader. Inom dessa byggnader kan ett boende med särskilt stöd och service inrymmas tillsammans med hyreslägenheter. Illustrationen visar ett förslag där övrig utbyggnad i planområdet är möjlig runt befintlig gruppbestad. 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. På perspektivet på sidan 5 illustreras hur högt en sådan byggnad skulle kunna byggas.

Byggnaderna inom detta område 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, järnvitreol, värmebehandling, lärkträ eller liknande. Även taken ska hållas matta och grå för att smälta in.

2: Villor och parhus

Längre in på den nya vägen och på höjden bakom Äppelbo uppförs friliggande eller delvis sammanbyggda villor i form av en- eller tvåbostadshus. 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 enbostadshus kan tillkomma. 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 m^2 . Utöver detta får uthus och förråd mm uppföras till en storlek av totalt 100 m^2 .



En planbestämmelse finns för att det i detta läge inte ska bli en allt för stor byggnadskropp. Den största tillåtna nockhöjden är 10 meter och bebyggelsen är reglerad till att innehålla maximalt 2 våningar. Därutöver kan vinden inredas.

3: Pensionatet

Fastigheten där pensionatet ligger får en byggrätt som möjliggör en utbyggnad med ungefär 270 m^2 . Denna är tänkt att bli lägenheter men kan enligt detaljplanen även användas som fler rum för uthyrning.



Dagens pensionatsbyggnad är omkring 480 m^2 totalt, inklusive veranda och utbyggnader. Byggrätten regleras genom bestämmelsen e_1 - 750 m^2 som anger den maximala byggnadsarean för huvudbyggnader. Utöver detta får komplementbyggnader uppföras med en maximal byggnadsarea på 100 m^2 . 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.

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.

På illustrationen föreslås en komplementbyggnad med rum för tillfälliga verksamheter såsom sommarcafé eller samlingslokal närmare vägen.

4: Äppelbo

Befintligt byggnad planeras att rivas och ersättas med en byggnad som i storlek liknar den för pensionatets planerade utbyggnad. 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 ca 15 lägenheter i byggnaden. Byggrätten är begränsad i öster på grund av översvämningsrisk.



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

För komplementbyggnader är det högsta tillåtna nockhöjden 4,5 meter och största byggnadshöjd 3 meter.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer eventuellt byggnaderna med gruppbestäder och "Äppelbo" att rivas. Pensionatet har inte ett sådant kulturhistoriskt värde att något rivningsförbud krävts.

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 förhindrar inte en eventuell framtida väg till områden västerut som enligt översiktsplanen kan komma att bebyggas på längre sikt.

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

Parkering på fastlandet

Parkeringssituationen på fastlandet avhjälpas bäst genom ökat kollektivt resande. En möjlighet att förbättra parkeringssituationen på Saltholmen 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 parkeringssituationen vid Saltholmen pågår. Hur lösningen kommer att fungera är oklart i detta läget men ambitionen är att hitta en lösning under samrådet eller senast innan granskningen.

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.

Planen innehåller ingen kommersiell service.

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 är området delvis strandskyddat. Vid en detaljplaneläggning ska en omprövning ske mot 6 kriterier för dispens och upphävande av strandskydd enligt miljöbalken. En planbestämmelse om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet finns.

Skälet till upphävandet av strandskyddet är:

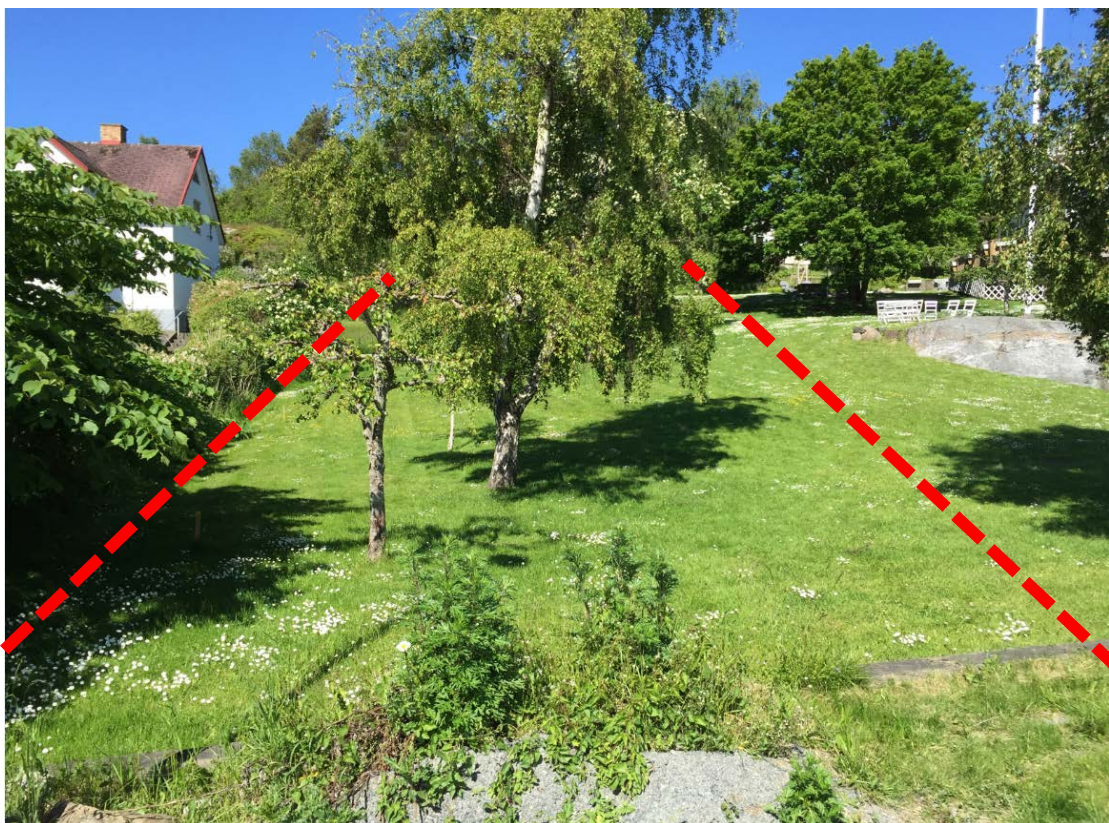
- Delar av den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av bebyggelse och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.



A: Områden betecknade med A bedöms idag vara ianspråktaga på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddet.

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 ser ytan ut att vara en del av den tomt som tillhör pensionatet och kan därför sägas sakna betydelse för det som strandskyddet är tänkt att skydda. Se bild på nästkommande sida.

C: Området väster om den befintliga bebyggelsen är genom bebyggelse avskild från stranden och markområdet bedöms därför uppfylla kriteriet *avgränsat från vattenområde genom bebyggelse*.



Ungefärligt område för strandskyddet.

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 kommer att tas fram inför granskningsskedet.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och avlopp som den nya bebyggelsen kan ansluta till.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg 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, värmepump etc.

El och tele

Anslutningspunkt för el och tele finns i Skäretvägen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

I miljöhus inom fastigheterna ska det finnas plats för vanlig soppåse, biologiskt avfall och grovavfall. Det bör finnas utrymme för återvinningsmaterial. se *Kretslopp och vattens broschyr "Gör rum för miljön"*.

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

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk utredning (Structor 2015-05-08) anger:

Byggnadens grundläggning bör följa terrängen för att undvika sprängning. Omhändertagande av sprängmassor är ett stort problem i skärgården och mycket kostsamt om massorna skall transporteras till fastlandet.

I översiktlig stabilitetsutredning för Styrösö, område S332 (inkluderar hela planområdet), har lerans skruvhållfasthet valts till att vara konstant 25 kPa (baserat på utredning för väg och broförbindelse, Styrösö – Donsö, delen Styrösö – Bratten, KM, 1972-05-08). Utförda stabilitetskontroller visar på en betryggande säkerhet mot brott ($F > 2$).

Arkeologi

Arkeologisk utredning är under framtagande.

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.

Huvudmannaskap 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.

Anläggningar inom vattenområde

Vattenområde ingår inte i planområdet.

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 skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall ny- och ombildning av fastigheter/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.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg kan inrättas inom plankartans g-område. Delta-gande fastigheter bör vara Styrsö 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. Förvaltning av nyinrättade gemensamhetsanläggningar kan antingen ske genom delägar- eller föreningsförvaltning.

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

Det finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för lekplats inom detaljplanen. En prövning av inrättande av gemensamhetsanläggning och deltagande fastigheter görs med stöd av anläggningslagen och genomförs i kommande lantmäteriförrättning. Inrättande av gemensamhetsanläggning för lekplats krävs inte för att erhålla bygglov.

Servitut

Inrättas gemensamhetsanläggning för väg ska befintligt servitut för väg upphävas.

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

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 genomförandeaftalet att exploitören 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 områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

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
Styrsö 2:33		Ca 1570 m ²	Kvartersmark
Styrsö 2:115		Ca 1380 m ²	Kvartersmark
Styrsö 2:214	630 m ²	Ca 15 m ²	Kvartersmark
Styrsö 2:613		Ca 15 m ²	Kvartersmark
Styrsö 2:645	2350 m ²		Kvartersmark

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Hur befintlig kommunintern upplåtelse till lokalförvaltningen kommer att beröras, får utredas vidare i planarbetet.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas kan, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal behöva tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägarna till Styrsö 2:214 och Styrsö 2:645 angående genomförandet av planerna. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs, exempelvis kommande arkeologisk utredning. Eftersom kommunal mark berörs i planområdet så kan ytterligare frågor behöver regleras i kommande avtal, vilket får utredas vidare i planarbetet.

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: 3 kvartalet 2015

Granskning: 1 kvartalet 2016

Antagande: 2 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 nya byggnader kan inte ersätta dagens byggnader. Pensionatet kan inte växa och inga lägenheter tillkommer. Naturmark i sydöst kvarstår.

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. Den 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 gruppboendena 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. 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 miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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 avstämd 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 innemiljö 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

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

Kulturmiljö

Inväntar resultat av arkeologisk utredning.

Påverkan på luft

Då det inte förekommer 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

Planförslagets påverkan på vattenmiljön bedöms vara försumbar.

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.

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

Agneta Runevad
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergran
Distriktschef

Jeanette Strandelin
Exploateringsingenjör

Plankonsulter

Robin Sjöström
Planarkitekt
Ramböll

Hillevi Kittel
Planarkitekt
Ramböll

