

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-04-12

SBN 2024-05-21

Diarienummer SBF-2023-00201

(LIS diarienummer 0696/07)

Handläggare

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post:

daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten, inom stadsdelen Styrö

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten, inom stadsdelen Styrö.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra nya bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 22 bostäder i flerbostadshus och parhus i högst två våningar kan byggas på mark som idag inrymmer en grönyta med lågt naturvärde. Planförslaget innebär också en tillfartsväg som blir gata, allmän platsmark. Allmän plats inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap.

Planen ska bidra till Brännös tätortsutveckling och bostadsförsörjning genom att tillföra en variation i bostadsbeståndet. Ny bebyggelsen anpassas till platsens topografi och landskapsbilden. Planförslaget ska i enlighet med gällande översiktsplan och stadens inriktning i budget 2024 ta inspiration från klassisk arkitektur i ett uttryck anpassat till en skärgårdsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna bostadsanvändningen kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga platsen utifrån platsens förutsättningar och de behov som finns i staden. Planen innebär inte betydande miljöpåverkan.

Området är planlagt sedan tidigare. Vid ny planläggning inträder strandskyddet i det aktuella området, och behöver upphävas. För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver det finnas särskilda skäl enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. Som motiv för att upphäva strandskyddet framförs kommunens behov av tätortsutveckling. Samråd med länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet sker i samband med plansamrådet. Strandskyddet inträder och upphävs i samband med antagande av planförslaget.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap MB samt av riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap MB. Påverkan på landskapsbilden har studerats under planarbetet.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är god. Projektet bedöms inte påverka Exploateringsförvaltningens eller Stadsmiljöförvaltningens ekonomi då detaljplanen består av privatägd mark, föreslås få enskilt huvudmannaskap och inte påverkar allmän plats som kommunen är huvudman för.

För Kretslopp och vattennämnden kommer projektet att medföra kostnad för utbyggnad av VA samt inkomst för anslutningsavgifter.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030.

Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker och uppfyller miljömålet "Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö".

Planförslaget innebär viss negativ påverkan på miljömålet "Göteborg har en hög biologisk mångfald" och dess strategier att "Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön" respektive att "Skydda arters livsmiljöer så att naturvärden utvecklas". Detta då befintlig orörd natur tas i anspråk för bebyggelse.

Den naturvärdesinventering som genomförts för planområdet visar på natur av visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Objektet som helhet bedöms hysa ett obetydligt artvärde tillsammans med ett visst biotopvärde.

Miljömålet "Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö" bedöms huvudsakligen påverkas positivt genom strategierna "Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna" samt "Säkra en god ljudmiljö för göteborgarna". Detta eftersom planläggningen sker i ett område med god luft- respektive ljudmiljö. Luftmiljön bedöms inte heller påverkas negativt av exploateringen då boende i Södra skärgården i huvudsak förutsätts nyttja kollektivtrafik för sina resor. Strategin "Säkra tillgången på grönområden och nyttja ekosystemtjänster" påverkas både positivt och negativt. Målvärdet för tillgång till grönytor klaras och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet och vattnet via planområdet säkerställs. Samtidigt påverkas strategin negativt av att en befintlig grönyta tas i anspråk för bebyggelse.

Dagvatten från planområdet ska renas före utsläpp till recipient.

Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster ska utredas under det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Att växa upp i Södra skärgården är positivt ur många

aspekter så som närhet till rekreation, bad och båtliv, ren luft och avsaknad av trafikbuller. Att öarna är bilfria skapar goda möjligheter för barn att röra sig fritt till skola och under fritidens lek. Naturen öster om planområdet utgör en potentiell lekmiljö för barn. Möjligheten att ordna lektyor för de yngsta barnen i närheten av bostaden kommer studeras i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanen bidrar till ett mer varierat bostadsbestånd på Brännö, vilket idag domineras av villabebyggelse. Att variera bostadsbeståndet är ett led i att möjliggöra en tätortsutveckling och levande skärgård, bidra till att minska segregationen och möjliggöra för människor att kunna bo kvar i stadsdelen vid ändrade levnadsförhållanden.

För kringliggande villabebyggelse innebär förslaget en förändring av närmiljön när ett obebyggt naturområde tas i anspråk. Utsikt, insyn och skuggning har studerats för att hitta husplaceringar som i så liten utsträckning som möjligt ger en negativ påverkan på befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att påverkan av insyn från föreslagna bostäder samt skuggpåverkan från byggnaderna inte innebär betydande olägenhet.

Genom att spara naturområden närmast befintliga villatomter finns fortsatt möjlighet för kringboende att röra sig genom området och innebär ett visst avstånd mot befintlig bebyggelse. Planförslaget säkerställer allmänhetens tillträde genom planområdet mot strandområdet och möjliggör för människor att kunna gå över klipporna ner till färjeläget Rödsten.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, illustrationsplan och grundkarta
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

4. Naturvärdesinventering, Jakobi Sustainability AB 2023-07-06, orgnr 556997-7175, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
5. Dagvatten- och skyfallsutredning, förutsättningar, Kretslopp och vatten 2024-03-07, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
6. PM strandskydd, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-04-26, framtaget av Stadsbyggnadsförvaltningen

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att samråd kan genomföras för detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten, inom stadsdelen Styrsö. Samråd kommer att genomföras efter beslut om samråd.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger på östra Brännö, direkt nordväst om färjeläget Brännö Rödsten i Göteborgs södra skärgård, cirka 14 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus och parhus. Genom att tillföra en variation i bostadsbeståndet ska planen bidra till Brännös tätortsutveckling och bostadsförsörjning. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och fortsatt möjliggöra för allmänhetens tillträde.

Planförslagets övergripande stadsbyggnadsidé är att komplettera området med ett annat bostadsbestånd med anpassning till befintlig angränsande bostadsbebyggelse när det gäller skala och volym. Bebyggelsen föreslås få ett klassiskt uttryck anpassat till sin skärgårdskontext med kuperad terräng och små, naturliga tomter. Möjligheten att minimera sprängning kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen.

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostäder genom användningsbestämmelsen B – bostäder. Det aktuella förslaget innehåller tre flerbostadshus med totalt 12 lägenheter och 5 parhus med totalt 10 bostadsenheter, totalt 22 bostäder fördelade på ca 2900 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad. Komplementbyggnader för förråd och avfallshantering omfattande totalt maximalt 190 kvadratmeter bruttoarea.

Planen medger en bebyggelse med högst två våningar. Allmänhetens tillgänglighet genom området säkerställs genom att gatan och kringliggande natur planläggs som allmän plats, GATA respektive NATUR.

De nya byggnadernas utformning knyter an till ett klassiskt, traditionellt formspråk med regelbunden fönstersättning, markerad takfot och delvis sadeltak. Parhusen tar bl a referenser utifrån den klassiska skärgårdsvillan.

Detaljplanen omfattar endast privatägd mark.

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar också för utbyggnad av kvartersmark.

Detaljplanen innebär att strandskydd inträder i det aktuella området 100 meter från strandlinjen vilket medför att strandskyddet behöver upphävas inom planområdet. För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver det finnas särskilda skäl enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. Som motiv för att upphäva strandskyddet framförs kommunens behov av tätortsutveckling. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det utgör ett angeläget allmänt intresse att tillföra bostäder på Brännö och i synnerhet nya boendeformer. Ett PM är framtaget till planhandlingarna som underlag till stöd för upphävande av strandskyddet inom detaljplan.

Göteborgs skärgårdsskjutfält utgör riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap MB. Hela Brännö omfattas av riksintresset. Göteborgs skärgårdsskjutfälts övningsområde består av

en rad öar och skär i den yttre delen av Göteborgs södra skärgård, däribland Brännö och Galterö. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett *Strategiskt PM Buller i Södra skärgården* (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-04-28) i syfte att klargöra planeringsförutsättningarna avseende buller från militärövningsområdet i Göteborgs södra skärgård och presentera en inriktning för hur frågan bör hanteras i samband med detaljplanering och bygglovsgivning. Bullerkartorna i PM:et visar att planområdet ligger på den mest gynnsamma delen av Brännö sett till buller från skärgårdsskjutfältet. På den östra sidan av ön, i skydd av berget.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande byggnadsplan akt XIV-2225 vann laga kraft 1952. Den anger allmän plats park, plantering, lekplats och gata. Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2012-10-02 om planstart för detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten inom stadsdelen Styrso. Byggnadsnämnden godkände 2013-10-29 produktionsplanen för år 2014 där detaljplanen ingick som ärende men planen startade först 2017. Ett förslag till samrådshandling har nu tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2012-10-02	att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för bostäder på Brännö vid Rödsten inom stadsdelen Styrso införs i produktionsplanen för år 2014.
---------------	--

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen bidrar till stadens mål om att tillskapa fler bostäder med en varierad boendeform för människor med olika behov. Den föreslagna bostadsanvändningen kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga på platsen utifrån platsens förutsättningar och de behov som finns i staden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är den nya bebyggelsen är lämplig i enlighet med det förslag som arbetats fram. Vid utformning av bebyggelseförslaget har inplaceringen studerats med hänsyn till kringliggande bebyggelse och möjligheten att bevara vissa utblickar samt att förhindra insyn och skuggning. Förslaget ska bidra till översiktsplanens mål om att i första hand komplettera med sådant som saknas, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård. En komplettering med flerbostadshus och parhus innebär bebyggelse i större volymer än kringliggande villabebyggelse. De förändringar som den nya bebyggelsen medför för intilliggande bebyggelse bedöms acceptabla och innebär inte betydande olägenhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammantaget att det allmänna intresset av att tillföra bostäder i form av flerbostadshus och parhus inom planområdet väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara strandskyddet på platsen. Fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv lämnas närmast vattnet och

planförslaget gör det möjligt att passera genom planområdet ner till strandområdet. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att innehållet i detaljplanen har långsiktiga och hållbara fördelar för ön. Samråd med länsstyrelsens kring upphävande av strandskyddet sker i samband med planens samråd.

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust enligt MB 4 kap samt av riksintresset för kulturmiljövård enligt MB 3 kap. Påverkan på landskapsbilden ingår i båda. Planområdet ligger synligt i inloppet till Brännö Rödsten och reser sig något högre än sin omgivning. Landskapsbilden bedöms här som något mindre känslig än på andra ställen i Södra skärgården, på grund av den begränsade längden på siktlinjerna inne mellan öarna. Förslaget innebär bostäder i maximalt två våningar på en sockel som ska ta upp höjdskillnaderna i terrängen. Bebyggelsen tar stöd i berget och vegetationen bakom, sett från vy från inloppet till Brännö Rödsten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är väl avvägt kring bebyggelsens skala och volym i förhållande till omgivande bebyggelse och för att minimera påverkan på landskapsbild.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Bebyggelsens utformning i förhållande till riksintresse för kulturmiljövård har inte bedömts som känslig på denna del av Brännö där omgivande bebyggelse är brokig med skiftande gestaltning, karaktär och tillkomstär.

Förvaltningen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Planen bedöms generera ett behov av 6 skolplatser och 4 förskoleplatser. Dessa tillgodoses till och med årskurs 3 genom utrymme på förskolan Jydeklovan 2 respektive Brännöskolan F-3. Samtliga elever boende i skärgården hänvisas till Styröskolan i årskurs 4 eller till årskurs 7. Idag finns kapacitet att ta emot elever motsvarande det behov som planförslaget genererar. Avstämning har skett med stadsledningskontoret, datum 2023-05-03 och grundskoleförvaltningen 2024-04-23.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget ligger i linje med kommunfullmäktiges budgetmål (2024) om klassisk och traditionell arkitektur samt nybyggnation som tar hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Detaljplanen säkerställer de nya byggnadernas utformning och får en traditionell uppbyggnad med tydligt avslut som anknyter till ett klassiskt, traditionellt formspråk i en skärgårdsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens förslag inte uppfyller kommunfullmäktiges budgetmål (2024) kring kvarterstad. Slutna kvarter bedöms inte lämpligt utifrån planområdets storlek och topografi. Förslaget uppfyller delvis stadens mål kring trädgårdsstadens principer. Förslaget medger fristående byggnader omgivna av mindre privata förträdgårdar i en skärgårdsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan