

Förprövningsrapport

Planbesked för småhus vid Arbores väg (Styrsö 2:227) inom stadsdelen Styrsö, dnr SBF-2023-00820

2023-05-30



Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Bebyggd miljö.....	6
Naturmiljön.....	8
Kulturmiljö	8
Kommunal service.....	8
Trafik och parkering.....	9
Parkering	9
Teknisk försörjning och mark.....	9
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	10
Slutsats	10
Sammanfattning och slutsats	10
Inkomna yttranden	10
Kretslopp och Vatten	11
Lokalsekretariatet	11
Stadsområde Sydväst	11
Styrsö Vägförening.....	12
Telia Company AB/Telia Towers	13

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00820

Handläggare SBF: Silvia Orrego Briceño

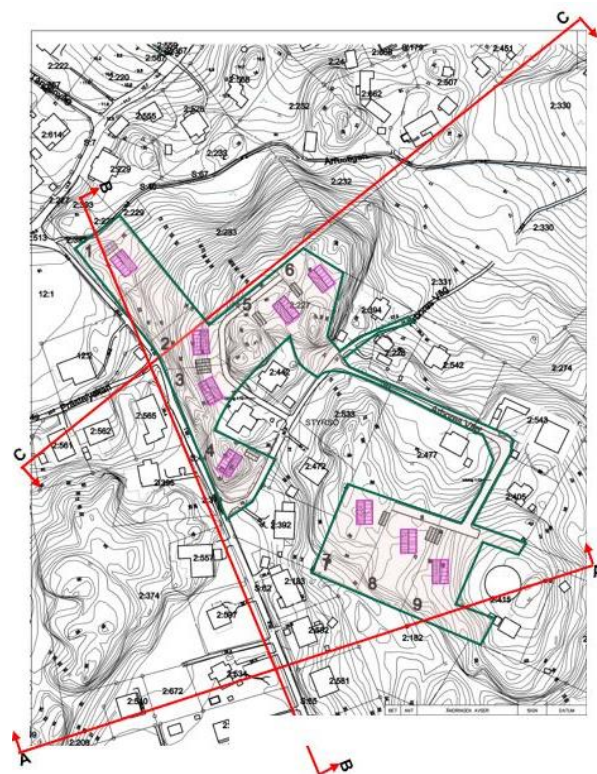
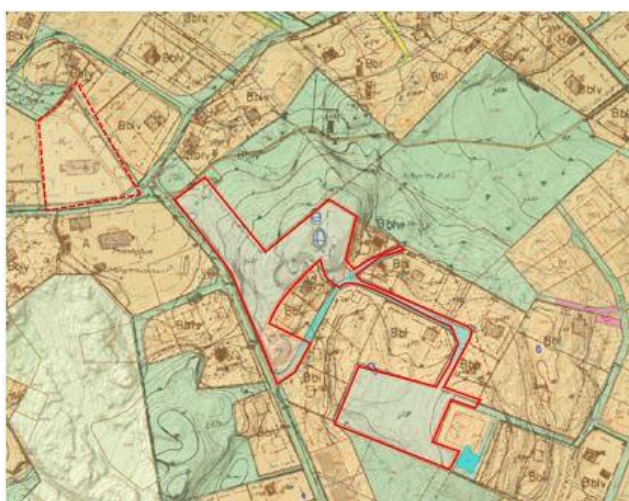
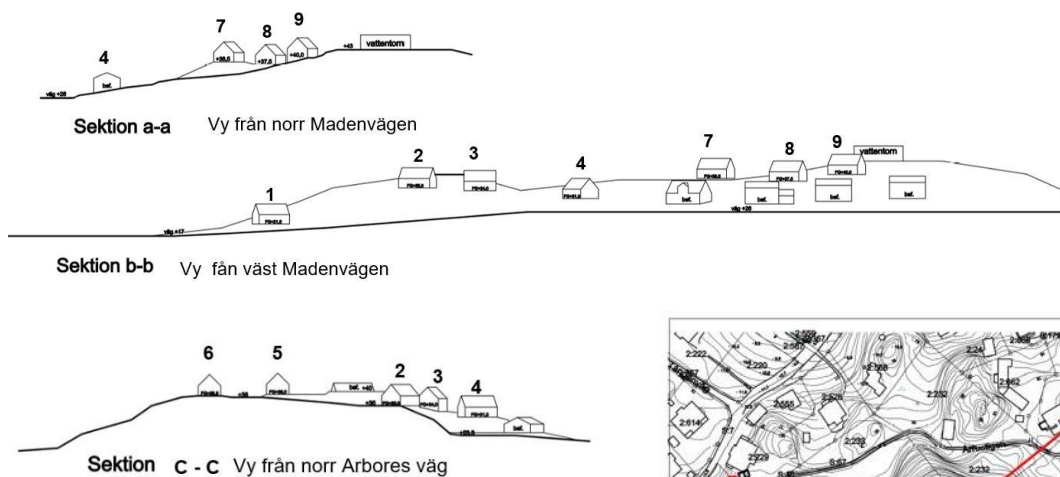
Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Styrso 2:227

Sökande: Privat

Fastigheten ligger på den nordvästra del av ön Styrso, cirka 18 kilometer sydväst om Göteborgs centrum och cirka 16 kilometer sydväst om Frölunda torg.

Förslaget avser möjlighet att pröva detaljplan för nio bostäder, friliggande småhus inom fastigheten Styrso 2:227 100 kvm BYA, bruttoarean föreslås till cirka 160 kvm. Önskad nockhöjd på 7.5 meter ger en husvolym i två plan. Exploatering föreslås på markanvändning angiven som grönområde, allmän plats och på prickad mark.



Till vänster, bildkarta gällande markanvändning på Byggnadsplan 1951 med aktuell fastighet Styrso 2:227 inom heldraget rödstreck aktuellt grönområde som berör förslaget. Sökandens arbetsmaterial, sektioner a-c samt illustrationskarta. Styrso 2:227 markerad med heldraget grön linje.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger för södra skärgården, övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Värden och hänsyn är kust och landsbygd med värdefull kulturlandskap och kulturmiljö.

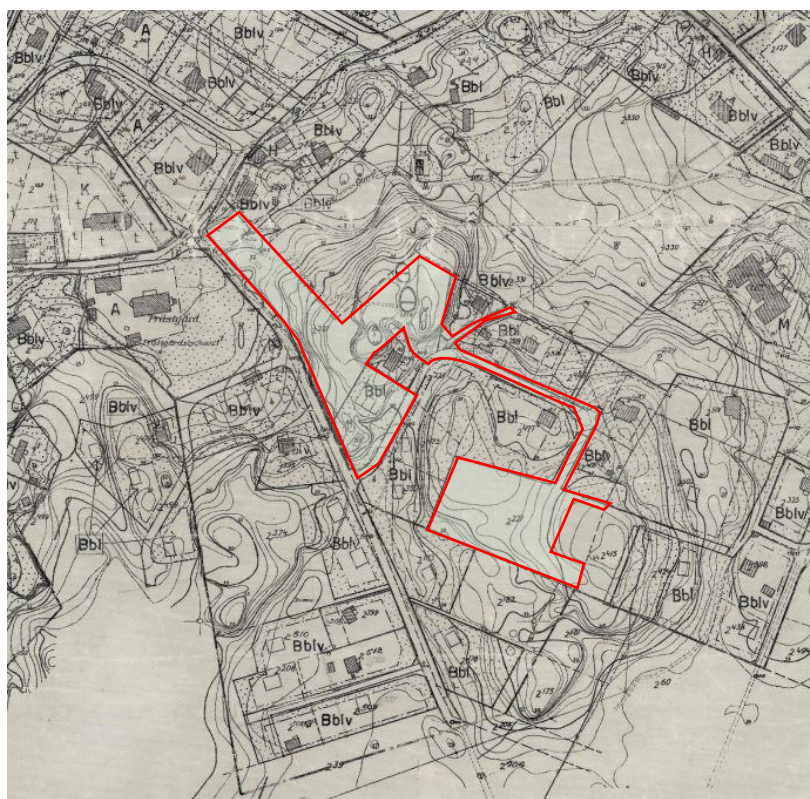
Styrsö hela Göteborgs Södra skärgården berörs av riksintresse för kulturmiljövård och högexploaterad kust, 4§ MB, riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för buller eller annan risk samt karta med förtydligande, Göteborgs skärgårdsskjutfält 3§ MB. Kulturmiljövården 3§ MB.

Aktuell fastighet berörs av ovanstående riksintressen men ligger utanför område för skärgårdsskjutfält redovisad i karta med förtydligande för riksintresse totalförsvaret, 3§ MB.

Gällande är byggnadsplan, akt 1480K-XIV-2226, är för del av Styrsö socken, fastställd 22-12-1951. Den anger grönområde, allmän plats, enskilt huvudmannaskap och innehar en byggrätt för bostad med en våning och prickad mark. Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2003-12-11 Fördjupad översiktsplan för Styrsö, antagen av kommunfullmäktige.
(Gäller ej, underlaget har införlivats till stor del i den aktuella ÖP)

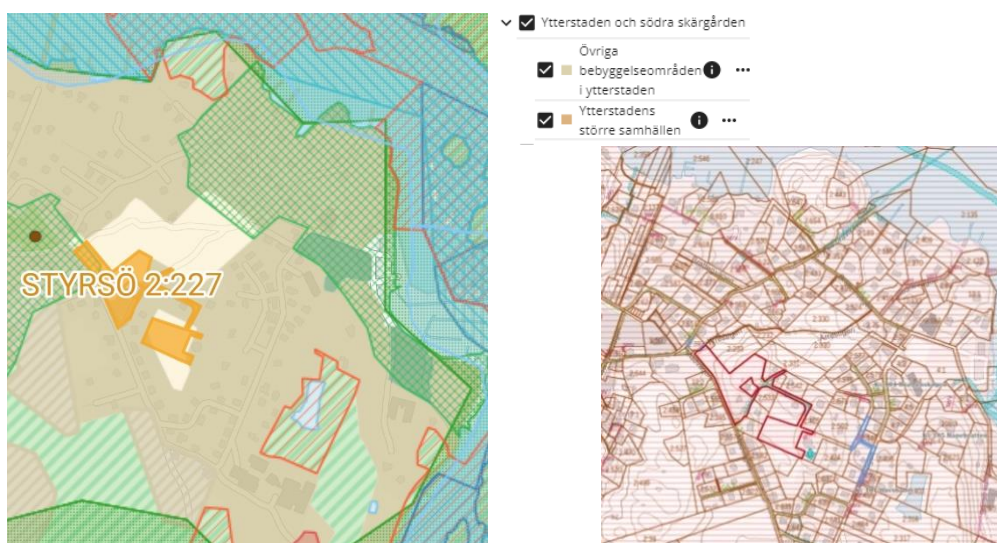


Gällande är byggnadsplan, akt 1480K-XIV-2226 och Styrsö 2:227 (röd heldragen linje) En byggrätt finns inom fastigheten "BbI" bostad med en våning och prickad mark på del som utgörs av kuperat berg i dagen. Resterande mark utgörs av grönområde, allmän plats.

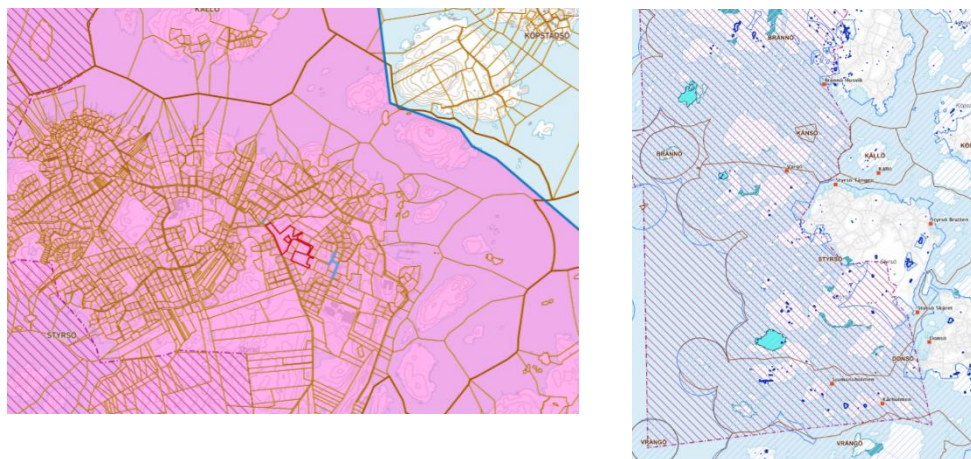
Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen dock stämmer det inte med rekommendationerna i utbyggnadsplanering för södra skärgården, övriga bebyggelseområden i ytterstaden som anger att bebyggelsen bör endast tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Förslaget bedöms inte vara varsamt och ta hänsyn till natur-, kultur- och friluftsvärden. Förslaget gör anspråk på orörd naturmark, del av fastigheten ligger inom bevarandeprogram och angränsar direkt till Styrso kyrkby med kyrkogård och begravningsplats.



Bildkarta, höger, ur Översiktsplan, ÖP Ytterstaden och södra skärgården anger Övriga bebyggelseområden. Blandad stadsbebyggelse. Värdefull kulturlandskap och kulturmiljö, inom skrafferat område, mellan grönområde allmänplats inom Styrso 2:227. Bildkarta vänster redovisar riksintresse för kulturmiljö.



Riksintressen 4 Kap MB Högexploaterad kust. Riksintressen 3 Kap MB Totalförsvaret. Påverkansområde för buller eller annan risk. Riksintressen 3 Kap MB. Kulturmiljövården Riksintresse förtydligande, Göteborgs skärgårdsskjutfält, förtydligande

Bebyggd miljö

Fastigheten Styrö är lokaliserad i de norra delarna av ön som innehar det mesta av bebyggelsen i huvudsak av en- och tvåfamiljshus med ett stort inslag av byggnader för fritidsbruk. Styrö gamla kyrka och begravningsplats finns i direkt anslutning till fastighetens nordvästra del. Vissa delar av bebyggelsemiljön har särskilt stora värden ur kulturhistorisk synpunkt.

Styrö 2:227 är uppdelad i två större sammanhängande områden, fastigheten består till stor del obebyggt bergsparti mellan två utpekade områden med värdefull kulturlandskap och kulturmiljö och nås från Arboresväg från öster. I nordvästra delen finns den enda en byggrätten med prickad mark på del med berg i dagen. Bostad anges vara för fritidsboende, strax utanför löper Årrestigen (Styrö S:67, samfällighet) som sammankopplar västra och östra delen och utgör ett gent stråk till färjeläge vid Styrö Bratten.

I gräsen mot sydost ligger Styrö 2:415 på den finns ett vattentorn som inte är i bruk längre. Idag finns en telemast, anläggningen har inskaffats av Telias Sonera Skanova med rätt att ”till all framtid bibehålla byggnad för teleanläggning och teleledningar” (enligt fastighetsrapport, beskrivning för rättigheter).

Ur förslaget går att utläsa sökandens arbetsmaterial, sektioner a-c samt illustrationskarta. Styrö 2:227 markerad med heldraget röd linje samtliga tomter har påtaglig påverkan på landskapsbilden och naturmiljö. Dessa har mycket påverkan på landskap och omgivande naturmiljö

Förslaget innebär nio friliggande småhus på markanvändning angiven som naturmark, allmän plats. Varje husenhet anges till 100 kvm, bruttoarean på cirka 160 kvm och nockhöjd på 7,5 meter (motsvarar ett hus i två plan). Fastigheten ligger på en höjd och i husvolymerna placering gör anspråk på de högre partierna. Dessa har stora visuella kvaliteter, platser för att vila och upplevelse samt möjlighet att tolka natur- och kulturlandskapet på skärgården. Bebyggelsen i två plan skulle bryta och bli dominerande för sin omgivning samt på att påverka negativ landskapsbilden.

Enligt sökande är delar av tomterna tillgängliga från det befintliga vägnätet men samtliga ”tomter” befinner sig med en nivåskillnad från 2–6 meter från Arboresväg och Madenvägen som är den större anslutningsväg. Övriga ska kunna nås över mark som tillhör Styrö 2:227. Styrö Vägföreningen delar inte sökandets beskrivning om tomternas tillgängliga från det befintliga vägnätet och ställer sig kritiskt till att ansluta fler till Arboresvägen samt att det krävs nödvändiga förlängningar av befintliga vägar.

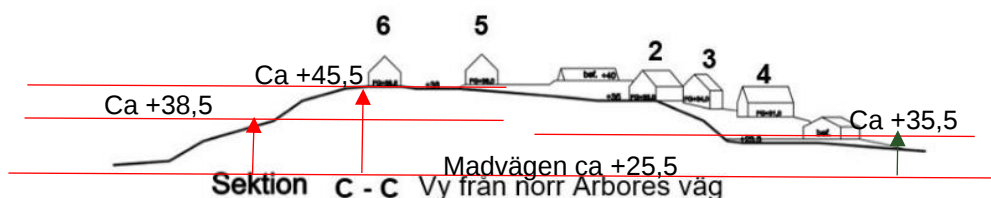
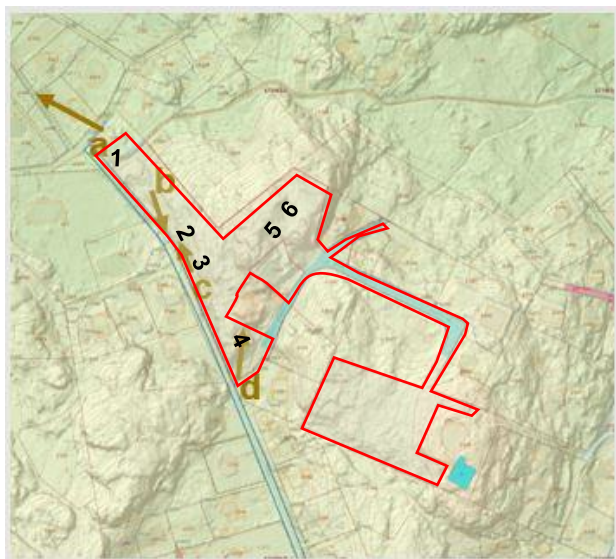


Bild redovisar sektion (se sidan 2), landskapshöjder och förhållanden av föreslagen bebyggelse hur det skulle te sig i landskapet. Styrö kyrkan vid korsningen Brattenvägen/Madvägen ligger på ca +17 meter. Förslaget blir framträdande i landskapet på ett ogynnsamt sätt.

Underlag på sidan 6 är sökandens arbetsmaterial, sektioner a-c samt illustrationskarta.
Styrsö 2:227.



Bildkarta, tomt 1, påverkan på RI kulturmiljö och bevarande program.

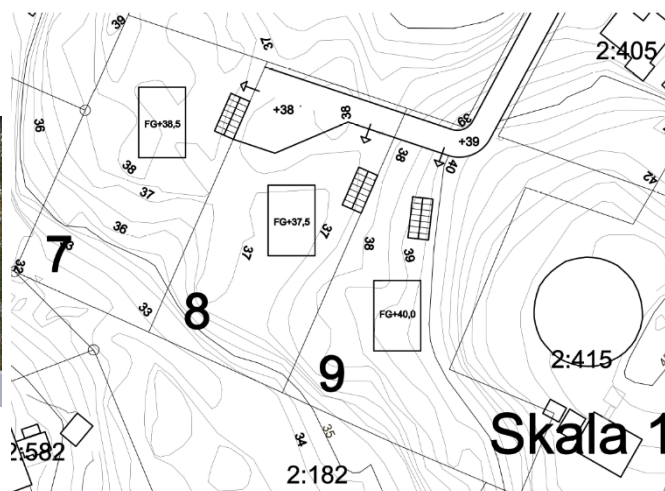


Tomt 2 och 3 ligger på 12 meter höjdskillnad från Madenvägen (bild c) Tomt 4, ligger på prickad mark 4 meters från Arbores väg. Svårighet att tillgänglighetsanpassas.

Tomt 5 och 6 ligger vid dammar och småvatten. Samtliga tomter har påtaglig påverkan på landskapsbilden och naturmiljö.

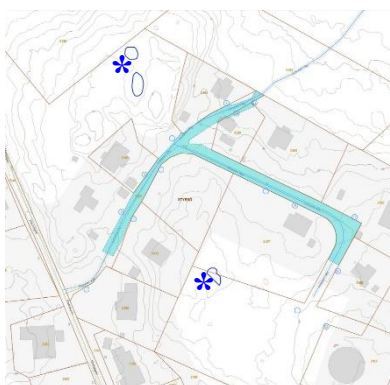


Tomt 7-9, lägre än vattentornet dock husvolymerna ligger på ca 15 högre än Madvägen. Stor påverkan på landskapsbild, terräng och naturmiljö.



Skala 1

Naturmiljön

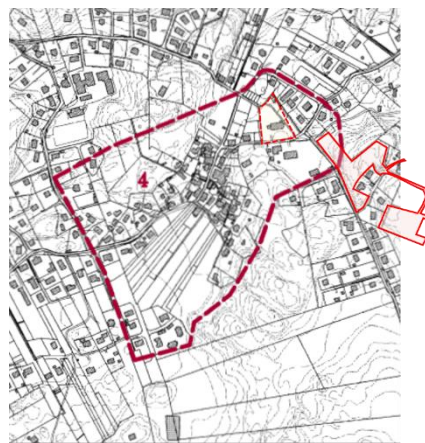
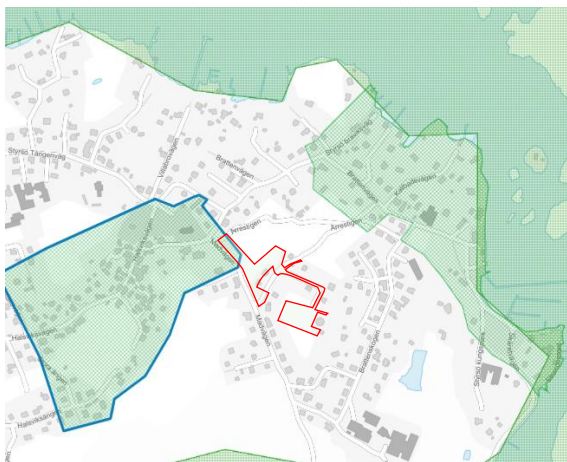


Bildkarta, dammar och småvatten. mindre än 1 ha, större vattensalamander, (blå asterix) fd. Park och Naturförvaltningen 2014. Senast redigerad 2021-01, Miljöförvaltningen.

Fastigheten Styrso 2:227 utgörs till sin helhet av naturmark, skogbeklädda berghällar och delvis lövskog. Stora nivåskillnader och kraftiga sluttningar karakteriserar terrängen. Arbores väg går mitt i området, utanför fastigheten i norr löper naturstigen Årrestigen. Inom den sydöstra del av fastigheten redovisar lager för biologi och ekologi dammar och småvatten, mindre än 1 ha, och större vattensalamander har registrerats senast januari 2021 (miljöförvaltningen).

Kulturmiljö

Del av fastigheten Styrso 2:227 ligger inom bevarandeprogrammet som berör område Styrso – Kyrkbyn, Halsvik, Tången, Bratten (4-7). Del som berörs utgörs av en korsning och öppen plan i möte med Styrso kyrkan. Delområde 4 omfattar jordbruksbyn med kyrkan mitt på ön. Del av förslaget, tomt ”nummer 1” har negativ påverkan på kulturmiljövården. Exploatering är en åtgärd som innebär att värdena påtagligt skadas.



Bildkarta, Översiktsplan, hänsyn och värden. Värdefull kulturlandskap och kulturmiljö, skrafferade ytor. Till höger vattentornet vy från sydväst norr från fastigheten Styrso 2: 472. Till höger, bildkarta från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, bevarande program, del II. Jordbruksbyn med kyrkan mitt på ön närmast Styrso 2;227.

Kommunal service

Styrso är huvudön inom skärgårdsområdet och har därför bättre utbyggd samhällsservice. På Styrso finns idag tvåförskolor, en med kommunalt huvudmannaskap och i privat regi. Stadsledningskontoret anser att förslaget med nio hus inte ge stora effekter på behovet av

kommunal service. Man har registrerat att på Styrso en utbyggnadskapacitet för 150 bostäder på ön, inom vilket aktuellt förslag finns medtagen. Behov som uppstår vid en sådan utbyggnad är cirka 70 förskoleplatser och 100 grundskoleplatser. Förskolans storlek på 3-4 avdelningar skulle krävas om den sammanlagda planerade exploatering genomförs.

Trafik och parkering

Vägnätet på öarna i södra skärgården är utformat för fotgängare, cyklister och mindre fordon i begränsad omfattning (exempelvis golfbilar och flakmopeder). Styrso anses ha relativt stora inslag av tjänstebilar och arbetsfordon samt ett stadigt ökande antal så kallade golfbilar. På senare år har golfbilar och hantverksfordon blivit ett alltmer påtagligt inslag i miljön.

Tillökning med nya hushåll belastar det redan ansatta vägnätet. Flera av tomters utfarter skulle behöva ansluta mellan Arbores Väg och korsningen Madvägen-Brattenvägen. Detta bedöms av Styrso vägföreningen som inte lämpligt och gäller även att ansluta fler utfarter till Arboresväg. Madvägen, väster om fastigheten är ett av områdets smala och svåra vägparter, särskilt på sträckan som påverkas. Vägen pekas ut som skolväg för de flesta barnen på Styrso. Det problematiska läge med vägnätet som redovisas av Styrso vägföreningen överensstämmer med översiktsplanens redogörelse för trafiken och vägarna på öarna. Eftersom alla trafikslag ska samsas om samma vägar är detta en negativ utveckling, särskilt ur ett barnperspektiv.

Utpenade tomter, 4 (på prickad mark) måste samtliga planas ut särskild de högre belägna partierna med en starkt kuperad berggrund. Det innebär att marken kommer att sprängas för att tillgodose tillgängligheten för skaft och entréer. Styrso Vägföreningen delar inte sökandets beskrivning om tomternas tillgängliga från det befintliga vägnätet och ställer sig kritiskt till att ansluta fler till Arboresvägen samt att det krävs nödvändiga förlängningar av ett föreslaget vägpatri om den ska bli tillgängligt. Det avser för tomt nummer 4 och också för tomterna 7, 8 och 9 som förefaller ligga mycket högt över Madenvägen och måste naturligtvis anslutas till Arbores Väg och inte till den föreslagna vägen. Sådana åtgärder innebär stora ingrepp och påverkan på terrängen och naturmarken

Närmaste hållplats är Styrso Bratten, cirka 500-550 meter från fastigheten i kuperad terräng. Vid färjeterminalen har det skapats ordnade parkeringsytor för cyklar, och övriga fordon.

Parkering

Ny bebyggelse i södra skärgården ges parkeringstalet noll, tills det finns en varaktig lösning för ytterligare parkeringsplatser för bil för bil på fastlandet.

Teknisk försörjning och mark

Befintliga dricks-och avloppsledningar finns i Arboresväg och Madvägen. Kretslopp och Vatten dömer att kapaciteten är god. Dagvatten från området avleds till Askimsfjord som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs stad reningskrav.

Fastigheten ligger inom Kretslopp & Vattens högzon för dricksvatten vilket medför kapaciteten kan vara begränsad och skyfallssituationen är komplex.

Vid ny planläggning av bostäder anser att det finns behovs av utbyggnad för teknisk försörjning gällande VA-ledningar och att ta hand om skyfall.

Vägarnas utformning som ser ut idag skulle inte fungera för avfallshanteringen om föreslagen exploatering skulle medges.

Sydost om Styrö 2:227 inom fastigheten finns ett vattentornet som inte är i bruk. Idag finns en telemast (rättigheter tillfaller Telia Sonera och Skanova AB, ” i all framtid bibehålla teleledningar samt anlägga telemast”. Lagfaren ägare Göteborgs stad).

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Enligt översiktsplanen ska en levande skärgård främja stödjande och befolkningsutveckling samt skapa goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna. I översiktsplanen redovisas samlade områden med användningen övrig bebyggelse utpekade för att framtida utveckling kan ske. Utifrån detta bedöms att det finnas möjligheter att pröva bebyggelse på andra mer lämpliga områden på Styrö enligt översiktsplanen. En sådan är lämplighetsprövning (skede samråd) som pågår för detaljplan för bostäder vid Maden med cirka 45-100 bostäder. Detta ligger sydväst om Styrö 2:227.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen rekommendationerna för övriga bebyggelseområden i ytterstaden som anger att bebyggelsen bör endast tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Placering av ny bebyggelse på orörd naturmark och berghällar, bedöms som olämplig med negativ påverkan på natur-, kultur- och friluftsvärden. De nio friliggande husvolymerna i två plan placerade delvis på höga bergspartier är en bebyggelseutveckling som går emot en balanserad utbyggnad inom södra skärgården med hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö. Att bebygga bergspartier är olämplig då dessa är viktiga landskapselement i södra skärgården.

Ärendet skulle kunna ha positiv inverkan inom den sociala dimensionen med möjlighet att stärka det demografiska perspektivet genom att erbjuda bostäder för helårsboende, och locka olika befolkningsgrupper. Bedömningen att avstyrka förslaget om kompletteringsbebyggelse med friliggande småhus har beaktats mot riksintressen särskilda bestämmelserna i miljöbalken 4 kapitel 1 §, som anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden får ingrepp i miljön får endast göras på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att fastigheten inte bör bebyggas i denna del som inte har byggrätt utan är utlagd som grönområde, allmän plats (enskilt huvudmannaskap) i gällande byggnadsplan.

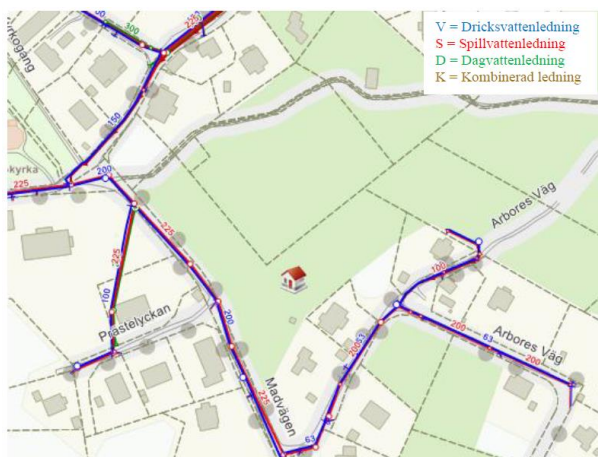
Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, SBF Geotekniker, SDF Sydväst för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Kretslopp och Vatten

Ser inte några hinder med att ett detaljplanarbete kan startas ur ett VA-perspektiv. VA-utbyggnad kan komma att krävas dock för en genomförbar detaljplan.

Ett dagvatten-och skyfallsutredning krävs. Skyfall situationen bedöms som komplex och kan behöva ett större område att utreda. Planområdet ligger inom Kretslopp och Vattens högzon för dricksvatten som medför att dricksvattenkapaciteten. Inga synpunkter gällande avfall men vägarnas nuvarande utformning fungerar inte för att sopbilarna ska kunna komma fram och/eller vända.



Figur 1. Allmänna VA-ledningar i anslutning till planområdet, Bergsgårdsgården, (Urklipp VA-banken)

Lokalsekretariatet

Enligt stadsledningskontoret skulle föreslagen exploatering inte ge några stora effekter. Utifrån underlag/beslut om tidiga planeringsskeden på Styrö, bedömer man med en utbyggnadspotential på cirka 150 bostäder tillsammans inkluderad aktuell ansökan. Med stadsledningskontoret normala beräkningsmodell motsvarar en sådan exploatering ett av cirka 70 förskoleplatser och cirka 100 grundskoleplatser. En förskola på 3-4 avdelningar skulle behöva byggas ut på Styrö för att möta behovet. Med en stabil befolkningsprognos bedöms att det finns små marginaler för att möta en kommande utökning. Även en utbyggnad av skolan behövs sett till den tilltänkta utbyggnadsplaneringen.

Information underrättas om det kommunala service på Styrö, två förskolor med kommunalt huvudmannaskap och en fristående förskola finns. På Donsö finns möjlighet att tillgodose behovet av en eventuell befolkningsökning dock kan inte service erbjudas i närområdet. Grundskola F-9 skola finns på ön och denna skola meddelar man har mycket små marginaler att ta emot fler elever då skolan tar emot elever från övriga skolor i Södra Skärgården, årskurs 4 respektive 7.

Stadsområde Sydväst

Förvaltningen är positiv till att bostadsbebyggelse tillkommer i Södra skärgården i en balanserad takt. Förvaltningen ställer sig dock negativ till att det enbart är småhus som föreslås i den aktuella ansökan om planbesked. Detta då det framför allt finns behov av en tillkommande bebyggelse i form av flerbostadshus samt trygghetsboende i Södra skärgården generellt och även på Styrö. Om bostäderna byggs för åretruntboende så kan de stärka förutsättningarna för en levande skärgård.

Förvaltningen gör bedömningen att fastigheten ligger mellan redan ianspråktagen mark och kan ses som en acceptabel plats att bebygga. Förvaltningen ser dock helst att bebyggelse koncentreras där den kan ansluta till redan befintlig väg, till exempel som hus 1 och 4 är placerade.

Förvaltningen observerar att i ansökan föreslås majoriteten av småhusen att placeras på bergspartier. Det anser man att det kommer att ha en påverkan på landskapsbilden, vilket kan undvikas om bebyggelse i stället placeras i mer vindskyddade lägen.

Social komplexitetsnivå. Förvaltningen bedömer att ärendet kan hanteras med en social komplexitetsnivå 1.

Styrsö Vägförening

Vägföreningen synpunkter är att det finns efterfrågan på bra tomtmark för att utvidga möjligheterna för att bygga nya bostäder inom södra skärgården och då också på Styrsö. Dock anser man behovet av nya bostäder och god samhällsuppbyggnad behöver avvägas. Vägar och trafik är en stor fråga för Styrsös befolkning och förslaget anser man är problematiskt ur detta avseende. Man påpekar att inte alla tilltänkta tomter men några. Madvägen pekas ut som ett av de svåra vägparter i området, särskilt på sträckan som påverkas är vägen mycket smal och bedöms svår att bredda. Den är även skolväg för de flesta barnen på Styrsö. Vi Särskilda skyltar på det aktuella vägavsnittet har satts upp för att varna bilisterna (golfbilar).

Fler tomtutfarter/angöringar mellan Arbores Väg och korsningen Madvägen-Brattenvägen skulle vägföreningen inte godtaga på grund av dem skulle vara i konflikt med grundläggningen för de föreslagna husvolymernas. Tomt *nummer 1* ges exempel på en tänkt tomt som inte har annan möjlig utfart än direkt närhet av nämnda korsningen. Förslaget godkänns inte även vad avser ökningen av tomter som måste anslutna till Arbores Väg ökar från nuvarande tio utfarten till arton.

Gällande ansökans beskrivning är föreningen kritiskt till sökande förklaringar om att tomterna 2 och 4 är "tillgängliga från det befintliga vägnätet", och att placering på tomt nummer 3 inte redogörs för. För att få tillgängligheten måste vägen som föreslås byggas ut med ny utfart till Arbores Väg, en utfart som dessutom går över en annan fastighet som inte nämns i ansökan.

Vägföreningen redogör att de kan ta upp nya vägar men att det är höga kravet på dem. Att vägen skulle ansluta till Arbores Väg har de i grund inget emot dock understryks att det större antal som även ansluter till Madvägen från Arbores Väg. Synpunkterna är liknande för tomt nummer 4 och också för tomterna 7, 8 och 9 som förefaller ligga mycket högt över Madenvägen och måste naturligtvis anslutas till Arbores Väg och inte till den föreslagna vägen. En förbättrad vägdragning behövs som även accepteras av fastigheten Styrsö 2:477. Vägföreningen har svårt att bedöma frågan om tomterna blir tillgängliga från det befintliga vägnätet med tanke på den nödvändiga. Förlängningen av en sådan sträckning. Vägföreningens oroliga synpunkter utgå från att den påtänkta ökningen hamnar på befintligt vägnät och är ett svårt vägparti.

Telia Company AB/Telia Towers

Bolaget ser inga problem att det byggs mindre bostäder på angränsande fastigheter så länge dessa inte riskerar att påverka den verksamhet som Telia bedriver. Vid en kommande planering anser bolaget att Telias nuvarande rättigheter bör behandlas, samt vikten av att Telia fortsatt finns på ön för den mobila teletrafiken.

Gällande verksamhetens (telemast och teleanläggningar) behov på platsen som kan påverkas svarar man att bland annat får inte byggnation runt anläggningen vara för höga så att det hindrar radiosignalerna, samt att det finns risk att något skadar anläggningen. Det finns inget särskilt säkerhetsavstånd till verksamheten enbart att inga personer ska befinna sig inom vår inhägnad. Och man har inte krav på speciella tillstånd för buller.