

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-22

SBN 2023-06-20

Diarienummer SBF-2023-00820

(LIS diarienummer: 0932/22)

Handläggare

Silvia Orrego Briceño

Telefon: 031-368 15 16

E-post: silvia.orrego@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för småhus vid Arbores väg (Styrsö 2:227) inom stadsdelen Styrsö

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för småhus vid Arbores väg (Styrsö 2:227) inom stadsdelen Styrsö i Göteborg.

Sammanfattning

Ärendet gäller ett planbesked inom fastigheten Styrsö 2:227. Ansökans förslag avser möjlighet att anlägga nio friliggande småhus i två 2 plan, 100 kvm BYA, cirka 160 kvm BTA. Fastigheten berörs av Brännö byggnadsplan från 1951, markanvändningen är grönområde allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att fastigheten inte bör bebyggas i denna del som inte har byggrätt utan är utlagd som-naturmark i gällande byggnadsplan.

Ansökan är förenlig med översiktsplans *markanvändning*, blandad stadsbebyggelse övriga bebyggelseområden i ytterstaden. Dock uppfyller inte översiktsplanens intentioner om att: "Ny bebyggelse bör endast tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen." Styrsö 2:227 kännetecknas av kuperad berghäll delvis skogbeklädd. I detta avseende är placering av ny bebyggelse på orörd naturmark och berghällar olämplig och bedöms ha negativ påverkan på natur-, kultur- och friluftsvärden.

I förslaget är åtta av de nio husvolymerna placerade på de högre bergspartier vilket ställer höga krav på tillgänglighet och lämpliga lutningar både för vägar och tomter/entréer tomter behöver "planas ut". Detta strider även mot översiktsplanens inriktning om att bebyggelsen i södra skärgården ska ske i en balanserad takt och med hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö. Förslaget bedöms kunna ha en påtaglig negativ påverkan både på varsamhet och på landskapsbilden.

Förslaget utgör en liten del av den sammanlagda utbyggnadspotentialen på Styrsö, där stadsledningskontoret bedömer att ca 150 bostäder kan tillkomma. Sammanlagt bedöms dessa genera behov av kommunal service i form av 3-4 avdelningar för förskola och skola. En utbyggnad om 3-4 avdelningar skulle krävas om den sammanlagda planerade exploatering genomförs.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Projektets ekonomi är osäker, troligtvis minus för staden att genomföra projektet med behov att bygga ut kommunal service. och utredningar för skyfall. Skyfallssituation bedöms som komplex av Kretslopp och Vatten och ett större grepp om frågan kan behövas.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen funnit några översiktliga aspekter på frågan utifrån denna dimension. Exploatering av bostäder med dess fotavtryck medför negativ påverkan då marken måste sprängas för anpassning av bostädernas tillgänglighet, vägars lutningar och bredd samt dragningar av VA-ledningar. Här påverkas naturmarkens växlighet, lokala djurliv och den biologisk mångfalden på sikt. Andra riktningar som påverkas negativt i bedömningen gentemot de aktuella mål som kommunfullmäktige satt är förväntade påverkan på generationsmålet är negativt då en exploatering på orörd naturmark inte gynnar och hushållning med naturresurser och motverkar biologisk mångfald. Indirekt inverkan på lokala, nationella och internationella miljömål. Knyter inte heller an till aktuell styrning inom miljöområdet i staden om det klimatstrategiska arbetet i staden.

Bedömning ur social dimension

Ärendet skulle kunna ha positiv inverkan inom den sociala dimensionen med möjlighet att stärka det demografiska perspektivet och hälsa som att locka olika befolkningsgrupper och underlätta att bo kvar på sin ö vid ändrad livssituation.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet/ EJ WEBB)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked och möjlighet att pröva detaljplan för nio bostäder, friliggande småhus inom fastigheten Styrso 2:227. Exploatering föreslås på markanvändning angiven som naturmark, allmän plats, i gällande detaljplan.

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

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

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.

Riksintressen

Ön Styrso berörs i sin helhet av högexploaterad kust, 4§ MB. Riksintresse för Totalförsvaret, påverkansområde för buller eller annan risk samt karta med förtydligande, Göteborgs skärgårdsskjutfält 3§ MB. Kulturmiljövården 3§ MB.

Gällande är byggnadsplan, akt 1480K-XIV-2226, är för del av Styrso socken, fastställd 22-12-1951. Den anger grönområde, allmän plats, enskilt huvudmannaskap för hela fastigheten utan en byggrätt, *BbI*, bostadsändamål avgränsad av prickad mark. Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

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

Pågående planering

Detaljplan för bostäder vid Maden, dnr SBF-2023-00240, sydväst om aktuell fastighet pågår. Skede samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen men stämmer 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.

Grönstrategin beskriver att Södra skärgården består mestadels av privat mark som kommunen inte har rådighet över. Det medför brist på allmänna platser som bostadsnära park (inom 300m). Det finns ändå stor tillgång till större natur- och rekreationsområde med ett flertal biologiska och rekreativa värden. Ön ligger även till stor del inom strandskydd, dock är många bryggor skyltade som privat mark görs otillgängliga.

Trafikstrategins mål har verkat för att södra skärgårdens resebehov ska stärkas med åtgärder på kollektivtrafik vid Saltholmens hållplats och färjeterminal samt parkeringskapacitet. ny bebyggelse i södra skärgården ges parkeringstalet noll, tills det finns en varaktig lösning för ytterligare parkeringsplatser för bil.

Området för planbesked 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.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att fastigheten inte bör bebyggas i denna del som inte har byggrätt utan är utlagd som *grönområde* i gällande byggnadsplan.

I detta avseende är placering av ny bebyggelse på orörd värdefull naturmark och berghällar, olämplig och bedöms ha negativ påverkan på natur-, kultur- och friluftsvärden. Inom bebyggelseområdena på öarna utgör dessa viktiga landskapselement och ska inte bebyggas enligt översiktsplanens bedömningar.

Bedömning av att avstyrka föreslaget om kompletteringsbebyggelse med friliggande småhus har beaktats mot riksintressen särskilda bestämmelserna i miljöbalken 4 kapitel 1 § 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 men ej heller hindrar utvecklingen av tätorter och det lokala näringslivet och riksintresse för totalförsvaret.

Placering av nio friliggande husvolymerna med ett fotavtryck på 100 kvm och nockhöjd på 7,5 meter på delar som är relativt höga lägen medför negativ påverkan på landskapsbilden och blir dominerande för sin omgivning. De högre partierna har stora visuella kvaliteter och är platser för att vila och upplevelse och möjlighet att tolka natur- och kulturlandskapet på skärgården.

Utpökade tomter, måste planas ut. Särskilt i de högre belägna partierna, med en starkt kuperad berggrund, skulle marken behöva sprängas för att tillgodose tillgängligheten för angoring till tomterna. Styrso Vägföreningen delar inte sökandets beskrivning om tomternas tillgängliga från det befintliga vägnätet och ställer sig kritiskt till att ansluta fler till Arbores väg samt att det krävs nödvändiga förlängningar från tilltänkt ny anslutning. Sådana åtgärder innebär stora ingrepp och påverkan på terrängen och naturmarken

Trafiken på öarna

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. Vid Styrso Brattens färjeterminal har skapats ordnade parkeringsytor för cyklar och övriga fordon.

Flera av tomtutfarter skulle behöva ske mellan Arbores Väg och korsningen Madvägen-Brattenvägen och Madvägen. Styrso vägföreningen ser som inte lämpligt med att ansluta fler utfarter till Arboresväg som sedan även belastar Madvägen. särskilt sträckan på Madenvägen som påverkas, vägen ligger väster om fastigheten och är ett av områdets smala och svåra vägpartier. Vägen pekas ut som skolväg för de flesta barnen på Styrso. Översiktsplanens redogörelse för trafiken och vägarna på öarna pekar man på

förhållandevis stora inslag av tjänstebilar och arbetsfordon samt ett stadigt ökande antal så kallade golfbilar. Styrso vägföreningen har synpunkter som berör denna problematik, vägföreningen ser tveksamt på att tillföra fler anslutningar och fordon till Madvägen. Flera trafikslag ska samsas om samma vägar och är en negativ utveckling, särskilt ur ett barnperspektiv.

Behov av förskoleplatser och förskoleplatser skulle bli aktuellt och behöva bemötas i ett samlat grepp med övrig exploatering likaså grundskoleplatser.

Fastigheten ligger inom Kretslopp & Vattens område för högzon för dricksvatten vilket medför att kapaciteten kan vara begränsad. Skyfallssituationen bedöms som komplex. Utrymmen för avfallshantering behöver säkerställas i hela södra skärgården.

Sammantaget bedöms det inte lämpligt att pröva bostadsändamål för området, då det bedöms innebära negativ påverkan på kultur- och värdefull sammanhängande naturmark och landskapsbilden.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

En lämplighetsprövning (samrådskede) pågår för detaljplan för bostäder vid Maden med cirka 50-100 bostäder. Detta ligger sydväst om Styrso 2:227. Enligt översiktsplanen ska en levande skärgård främja stödja befolkningsutveckling samt skapa goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna. Utifrån detta bedöms att det ges möjligheter att pröva bebyggelse på andra områden på ön och med markanvändning som stämmer bättre överens med översiktsplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan