



Handling 2023 nr 47

Antagande av detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 30 januari 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Förslag till detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso, upprättad 2021-03-16 och reviderad 2022-10-28, antas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från SD den 28 februari 2023.

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade först utan omröstning att avgöra ärendets vid dagens sammanträde.

Kommunstyrelsen beslutade herefter att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) reserverade sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Göteborg den 8 mars 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yrkande angående – Antagande av detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Ärendet återremitteras till stadsbyggnadsnämnden som får i uppgift att göra om planförslaget så att det ej medför en påverkan på närmiljön och på upplevelsen av den värdefulla kulturmiljön på Brännö.

Yrkandet

Brännöborna behöver en bra affär och en bra brandstation. Däremot är finns det inget behov av att fördärva den vackra och berömda ön med överdimensionerade, dominerande byggnader som inte smälter in.

På Brännö brygga är det dans som gäller, inte förtätning med överdimensionerade byggnader.

Brännö är en ö med unika kulturvärden som har en särskild plats i svenskarnas sommarhjärtan. De charmiga småhusen, smala vägarna och kulturmiljövärdena är ett riksintresse, en bevarandevärd skatt som inte får skadas eller gå förlorad för vare sig de bofasta familjerna eller för framtida generationer.

Redan i de isländska sagorna nämns Brännöarna som den plats där människor samlades till marknad. Brännö Gärde, en gammal tings- och mötesplats är ett av de få sista sammanhängande bygården som vårdas och hålls öppet med hjälp av får. Det öppna Brännö gärde är tillsammans med den äldre bybebyggelsen centrala för Brännös identitet och bidrar till variationsrikedomen på ön.

Staden har ett ansvar att skona och bevara den unika skärgårdsmiljön.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-30

Diarienummer 1319/22

Handläggare

Hans Linderstad

Telefon: 031-368 04 63

E-post: hans.linderstad@stadshuset.goteborg.se

Antagande av detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Förslag till detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso, upprättad 2021-03-16 och reviderad 2022-10-28, antas.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har beslutat tillstyrka detaljplan för handel på Brännö och översänt den till kommunfullmäktige för antagande.

Syftet med detaljplanen är att tillgodose behovet av ökad service (livsmedelshandel och lokal för hemtjänst) och fler lägenheter på Brännö. En mötesplats genom en mindre yta för allmän plats skapas. Marken tillhör kommunen och är belägen väster om Brännö varv. Västra delen av planområdet angränsar till Rödstensvägen som utgör del av det huvudstråk som sammanbinder öns två färjelägen.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att anpassa den nya bebyggelsen till kulturmiljön genom uppbruten skala och krav på sadeltak och träfasad samt bestämmelse om färgsättning. Viktigt har varit att centralt i området planlägga en yta för allmän plats för att stödja och underbygga en karaktär av centrumbildning.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Göteborg men avviker till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Brännö, som varit gällande under delar av planarbetet. Planen är av stor allmänt intresse och behöver därför antas i kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den tidigare fastighetsnämndens beräkningar visar att staden gör ett positivt resultat om cirka 12 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för byggrätt och beräknas totalt bli cirka 15 miljoner kronor. Göteborgs Stad äger marken inom planområdet. En ny markanvisning planeras att genomföras efter planens antagande, eftersom tidigare markanvisat företag har meddelat att de inte önskar förlänga avtalet för sin markanvisade del av planområdet.

Exploateringsnämnden får utgifter för förrätningskostnader avseende fastighetsregleringar, bildande av rättigheter med mera. Exploateringsnämnden får även

utgifter för markåtgärder så som sanering, markberedning med mera. Det tidigare fastighetsnämndens beräkningar visar att de totala utgifterna är cirka 3 miljoner kronor.

Eftersom området planläggs med enskilt huvudmannaskap uppstår inga driftkostnader för stadsmiljönämnden (tidigare park- och naturnämnden respektive trafiknämnden).

På Brännö finns gemensamhetsanläggningen Brännö GA:18 med ändamål kör- och gångvägar samt allmän plats som förvaltas av Brännö vägförening. Det finns också en samfällighetsförening, Brännö bys samfällighetsförening, som förvaltar samfällt ägd mark. Brännö vägföreningen får kostnad för utökning av gemensamhetsanläggningen GA:18 och intäkter när nya byggnader ansluter till GA:18.

Området är försett med kommunala VA-ledningar och det finns möjlighet för fastigheterna att ansluta till dessa. Därför uppstår det inte några större investeringskostnader för kretslopp- och vattennämnden. Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från anläggningsavgifter och brukningstaxan och kostnader för drift av kommunaltekniska va-anläggningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Staden har en fastställd miljöpolicy och 12 lokala miljökvalitetsmål som är förutsättningarna för en ekologiskt hållbar utveckling. Med anledning av att planen medför sanering av mark bedömdes planen ha en marginell positiv påverkan på delmål *Giftfri miljö* och för *Levande sjöar och vattendrag* (delmål – ekologi). Den bedömdes även ha marginellt positiv inverkan för *God bebyggd miljö*s delmål - *attraktiv bebyggelsestruktur*.

Avrinningsområdet för planområdet är havet i utkanten av Rivö Fjord. Rivö fjord är en känslig recipient, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom planområdet och den förändrade markanvändningen bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormer för vatten i recipienten överskrids eller äventyras.

Bedömning ur social dimension

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Boende på en ö innebär särskilda förutsättningar, särskilt för barn och ungdomar, bland annat vad gäller skolväg och utbud av fritidsaktiviteter. På Brännö finns förskola samt skola f-3.

Bedömningen är att det finns plats för de barn som nybyggnaden medför. Mellan- och högstadium finns på Styrö. Gymnasieungdomar pendlar till skolor på fastlandet.

Brännö är en bilfri ö vilket ger barn större möjlighet till fri rörelse. Utvecklingen av planområdet utmed huvudstråket Rödstensvägen ökar tryggheten längs detta. Torgytan ska bli en skyddad mötesplats genom begränsningen av intilliggande trafikslag till endast gång och cykel.

Södra skärgården är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. På ön består bebyggelsen till 90 procent av småhus i privat ägo. För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering av bostadsbeståndet med boendeformer som saknas. Planen ger sådana möjligheter.

Planen skapar goda förutsättningar för samspel och vardagsliv särskilt för äldre, med tillskapande av ett tillgängligt servicecentrum med hög standard. Torgytan inom

planområdet har potential att bli en aktiv och attraktiv mötesplats där besökare till livsmedelsbutik, postservice och från olika delar av ön möter varandra, de arbetande vid butiken och boende i intilliggande bostäder. Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med handel anläggs.

Bilagor

1. Byggnadsnämndens protokollsutdrag 2022-11-22 § 606 samt stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Grundkarta och illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande

Samtliga handlingar i detaljplaneärendet finns tillgängliga i planpärm på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Handlingarna är även möjliga att ladda ned från: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Genomförande- och/eller exploateringsavtal finns tillgängligt på exploateringsförvaltningen, Postgatan 10.

Ärendet

Byggnadsnämnden har 2022-11-22 § 606 beslutat tillstyrka detaljplan för handel på Brännö och översänt den till kommunfullmäktige för antagande då frågan berör betydande allmänt intresse (strandskydd) och är av stor allmänt intresse på ön.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger invid Rödstensvägen nära Rödstens färjeläge på Brännö i Göteborgs södra skärgård.

Planförslaget ger en byggrätt om maximalt 900 kvm i den norra delen av planområdet, vilket innebär att en ny, större och tillgänglig livsmedelsbutik med postservice och plats för brännöbornas postboxar kan byggas. Vidare medges att bostadslägenheter kan utföras som vindsvåning ovanpå butiken.

I anslutning till den blivande handelsfastigheten planläggs för allmän plats i form av en passage centralt genom planområdet som gångata mot allmän plats öster om planområdet och genom att en liten yta reserveras för allmän plats /torg. Planförslaget ger även byggrätt för uppförande av en lokal i två våningar med möjlighet till inredd vind för att lösa lokalbehov på ön.

Nyttjas den möjligheten återstår på de två byggrätterna i söder, drygt 500 kvm, för uppförande av bostäder alternativt en kombination av bostäder och/eller verksamheter. I skisserna illustreras sex bostäder av radhustyp men planen hindrar inte att det i stället byggs ett eller ett par flerbostadshus i två våningar och inredd vind och med exempelvis lokaler i gatuplan.



Skissmodell av den planerade bebyggelsen. Modellen visar hur planområdet skulle kunna bebyggas. Till vänster vy tagen mot sydväst och till höger visas en vy mot nordost (Gajd Arkitekter och Norconsult).

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att anpassa den nya bebyggelsen till kulturmiljön genom uppbruten skala och krav på sadeltak och träfasad samt bestämmelse om färgsättning. Viktigt har varit att centralt i området planlägga en yta för allmän plats för att stödja och underbygga en karaktär av centrumbildning.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Marken för aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen som ”övriga bebyggelseområden i ytterstaden tillhörande område för blandad stadsbebyggelse”. Översiktsplanen poängterar att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service och att komplettering görs med sådant som främjar en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna.

Under huvuddelen av framtagande av planförslaget gällde fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP) (antagen av Göteborgs kommunfullmäktige 2006-09-14). Planförslaget avviker till viss del från denna. För den centrumbildning som redovisas i FÖP framgick i beskrivningarna att bostäder inte ingår. Motivet att nu avvika har bland annat varit att bostäder i annan form än friliggande villor är ett angeläget behov på Brännö och i södra skärgården samt att bostäder som regel bedöms utgöra en viktig del i en centrumbildning. FÖPen har upphört att gälla i och med beslut i den nya översiktsplanen för Göteborg.

Gällande detaljplan akt 1480K-XIV-2225 anger bostäder. Genomförandetiden har gått ut.

När gällande plan ersätts inträder enligt miljöbalken strandskydd inom avstånd på 100 meter från strandlinjen. Det inträdande strandskyddet upphävs därför på kvartersmark i samband med att föreliggande planförslag antas.

Samråd och granskning

Stadsbyggnadskontoret genomförde, på uppdrag av byggnadsnämnden, samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget sändes ut för yttrande under tiden 2018-07-04 – 2018-08-30. Efter detta samråd fattades beslut om att växla förfarande från standard planförfarande till utökat planförfarande. Byggnadsnämnden beslutade 2021-03-16 att låta granska detaljplan för handel på Brännö. Granskning har hållits under tiden 2021-03-31 – 2021-05-05.

Inkomna yttranden under samrådet berör i huvudsak exploateringsgrad och höjden på den i samrådet föreslagna bebyggelsen och dess anpassning till den befintliga kulturmiljön och Brännö Gärde.

Den allvarligaste invändningen under granskningen kom från Länsstyrelsen som framförde att det var svårt för dem att bedöma ifall planförslaget kunde antas medföra påtaglig skada för riksintresset. Länsstyrelsen önskade förtydliganden för att göra sin bedömning i riksintressefrågan. Efter granskningen har därför dialog förts med Länsstyrelsen och planförslaget förklarats ytterligare, varpå Länsstyrelsen meddelat att de bedömer att de ej befarar påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Inkomna yttranden från boende (varav merparten sakägare) berör i huvudsak den föreslagna bebyggelsens höjd och omfattning. I synnerhet uttrycks missnöje med den föreslagna bebyggelsen i södra delen av planen. Synpunkterna kopplas oftast till den värdefulla kulturmiljön och några framför att planområdet är en del av det så kallade Brännö Gärde och att delar av planområdet ej bör bebyggas alls.

Stadsledningskontorets bedömning

Detaljplanen föreslås att antas av kommunfullmäktige eftersom den är av stort allmänt intresse på Brännö. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Göteborg men avviker till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Brännö, som varit gällande under delar av planarbetet.

Stadsledningskontoret instämmer i byggnadsnämndens bedömning att planförslaget ger en lämplig avvägning mellan enskilda intressen hos intillboende och det allmänna intresset att få en plan som möjliggör byggande av en ny stor och tillgänglig matbutik samt att planen medför tillkommande bostäder i annan upplåtelseform än den som dominerar på Brännö idag.

Kontoret konstaterar också att planen möjliggör byggande av en kommunal lokal för hemtjänsten.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Tillstyrkande av detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso

§ 606, 0690/13

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso, upprättad den 16 mars 2021 och reviderad den 28 oktober 2022.
2. Översända förslag till detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso, upprättad den 16 mars 2021 och reviderad den 28 oktober 2022 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-10-28, med bilagor.

Jäv

Hampus Magnusson (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets överläggning eller beslut.

Beslutsgång

Tjänstgörande ordföranden Ann Catrine Fogelgren (L) föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2022-12-05

Vid protokollet

Sekreterare

Linnéa Karlsson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-10-28

Byggnadsnämnden 2022-11-22

Diarienummer 0690/13

Handläggare

Hamid Akhlaghi Boozani

Telefon: 031-368 15 78

E-post: hamid.akhlaghi.boozani@sbk.goteborg.se>

Tillstyrkande av detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrsö

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrsö, upprättad den 16 mars 2021 och reviderad den 28 oktober 2022.
2. Översända förslag till detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrsö, upprättad den 16 mars 2021 och reviderad den 28 oktober 2022 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillgodose behovet av ökad service och fler lägenheter på Brännö och säkerställa en mindre yta för allmän plats. Marken tillhör kommunen och är belägen väster om Brännö varv. Västra delen av planområdet angränsar till Rödstensvägen som utgör del av det huvudstråk som sammanbinder öns två färjelägen. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Göteborg men avviker till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Brännö, som varit gällande under planarbetet. Planen är av stor allmänt intresse på Brännö och därför drivs planen fortsatt med utökat förfarande även när innehållet stämmer överens med ÖP inför antagande.

Kontoret har bedömt att planen ej medför någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms ha marginell påverkan på miljömålen och på den ekologiska dimensionen i övrigt samt en marginellt positiv påverkan på den sociala dimensionen.

Efter granskning har mindre justeringar utförts. En administrativ bestämmelse har utgått från plankarta i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande. På Brännö råder enskilt huvudmannaskap och genomförandefrågorna är komplexa, vilket inneburit ett omfattande arbete efter granskning. Nu bedöms genomförandefrågorna vara lösta och planen är redo för antagande.

Kontoret har bedömt att planförslaget med genomförda justeringar kan tas till byggnadsnämnden för beslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med fastighetskontoret som intressent.

Fastighetskontoret beräkningar visar att staden gör ett positivt resultat om ca 12 miljoner. Denna bedömning förutsätter att detaljplanen antas enligt nuvarande förslag.

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för byggrätt och beräknas totalt bli ca 15 miljoner.

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader avseende fastighetsregleringar, bildande av rättigheter m.m. Fastighetsnämnden får även utgifter för markåtgärder så som sanering, markberedning m.m. Fastighetskontorets beräkningar visar att totala utgifter är ca 3 miljoner kronor.

Eftersom området planläggs med enskilt huvudmannaskap uppstår inga driftkostnader för varken Park- och naturnämnden eller Trafiknämnden. Däremot får Brännö vägföreningen kostnad för utökning av GA:18 och intäkter när nya byggnader ansluter till GA:18 av ny. Området är försett med kommunala VA-ledningar och det finns möjlighet för fastigheterna att ansluta till dessa. Därför uppstår det inte några investeringskostnader för Kretslopp- och vattennämnden. Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från anläggningsavgifter och brukningstaxan och kostnader för drift av kommunaltekniska va-anläggningar.

- Förväntad inverkan på stadens driftkostnader, investeringar, effektiviseringar eller personella resurser är positivt enligt ovan.
- Ekonomisk karaktär på närområdet och omvärlden: Lokalisering av planen dvs i närhet av kollektivtrafik och entré till Brännö samt skärgården som en turistpunkt ger positiva förutsättningar för etablering av centrumverksamhet.
- Förväntad inverkan på den enskilde invånaren: Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension
- Förutsättningar för lokala näringsidkare: Planen möjliggör goda förutsättningar för etablering av centrumverksamhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Staden har en fastställd miljöpolicy och 12 lokala miljökvalitetsmål som är förutsättningarna för en ekologiskt hållbar utveckling. En bedömning av planförslaget har skett utifrån kontorets miljömålsmatris. Med anledning av att planen medför sanering av mark bedömdes planen ha en marginell positiv påverkan på delmål *Giftfri miljö* och för *Levande sjöar och vattendrag* (delmål – ekologi). Den bedömdes även ha marginellt positiv inverkan för *God bebyggd miljö*s delmål - *attraktiv bebyggelsestruktur*.

Avrinningsområdet för planområdet är havet, i utkanten av Rivö Fjord. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom planområdet och den förändrade markanvändningen bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormer för vatten i recipienten överskrids eller äventyras.

Nordväst om planområdet finns en lågpunkt där vatten kan samlas och vatten måste vid skyfallshändelse kunna passera planområdets nordvästra hörn, upplysning om detta har införts på plankartan. Området påverkas delvis av högt vatten, bestämmelse med koppling till detta har införts på plankartan.

Förvaltningen har inte funnit att planförslaget påverkar uppnåendet av generationsmålet eller att det har någon påverkan på uppnåendet av nationella och internationella miljömål.

Miljöförvaltningen och kretslopp och vatten förutsätts vid sin medverkan i planprocessen ha beaktat aktuell styrning inom miljöområdet i staden och det klimatstrategiska arbetet i staden. Exempelvis har dessa lyft fråga om känslig recipient, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen i ärendet, samt utredning om skyfallshändelse. Vidare har kontorets strategiska avdelning beaktat fråga om högt vatten.

Bedömning ur social dimension

Barnperspektivet

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Boende på en ö innebär särskilda förutsättningar, särskilt för barn och ungdomar, bl.a. vad gäller skolväg och utbud av fritidsaktiviteter. På Brännö finns förskola samt skola f-3, medan mellan- och högstadium finns på Styrso. Gymnasieungdomar pendlar till skolor på fastlandet. Brännö är en bilfri ö vilket ger barn större möjlighet till fri rörelse. Utvecklingen av planområdet utmed huvudstråket Rödsten ökar tryggheten längs detta. Torgytan ska bli en skyddad mötesplats genom begränsningen av intilliggande trafikslag till endast gång och cykel.

Mångfaldsperspektivet

Södra skärgården är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 90,2 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo (rapport 2021). För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av annat än småhus, med de boendeformer som saknas.

Integrationsperspektiv

Planen skapar goda förutsättningar för samspel och vardagsliv särskilt för äldre, med tillskapande av ett tillgängligt servicecentrum med hög standard. Torgytan inom planområdet har potential att bli en aktiv och attraktiv mötesplats där besökare till livsmedelsbutik, postservice och från olika delar av ön möter varandra, de arbetande vid de butiken och de boende i intilliggande bostäder. Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med handel anläggs.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta med illustrationsritning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

8. Kulturmiljö - Sammanställning och bedömning, 2021-03-01 rev. 2022-11-07
9. Dagvatten och skyfallsutredning

10. Strandskydd
11. Geoteknisk utlåtande
12. PM – Bedömning av risk för markföroreningar
13. Översiktligt miljöteknisk markundersökning
14. Underlag buller – ingress och samling av bullerutredningar

Ärendet

Beslutet avser tillstyrkande av detaljplan för handel på Brännö. Beslutet om antagande ska fattas av KF. Beslut att anta planförslaget innebär att byggrätt tillskapas som medger stor och tillgänglig livsmedelsbutik samt mindre lokaler för verksamhet och service med möjlighet att bygga bostäder ovanpå. Vidare medger byggrätten bostäder i tätare form än villor. Även här planen medger möjlighet till centrumändamål.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger invid Rödstensvägen nära Rödstens färjeläge på Brännö cirka 13 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Syftet med detaljplanen är tillskapa ytor för verksamheter och service samt tillskapa bostäder och säkerställa en mindre yta för allmän plats. När gällande plan ersätts inträder strandskydd. Det inträdande strandskyddet upphävs på kvartersmark i samband med att föreliggande planförslag antas. Planen drivs sedan samråd med utökat förfarande och det är Kommunfullmäktige som fattar beslut om antagande av planen.

Planförslaget ger en byggrätt om maximalt 900 kvm i norr vilket innebär att en ny, större och tillgänglig livsmedelsbutik med postservice och plats för brännöbornas postboxar kan byggas i den norra delen av planområdet. Vidare medges att bostadslägenheter kan utföras som vindsvåning ovanpå butiken. I anslutning till den blivande handelsfastigheten planläggs för allmän plats i form av en passage centralt genom planområdet som gångata, mot allmän plats öster om planområdet, och att en liten yta reserveras för allmän plats som torg. Planförslaget ger byggrätt för uppförande av en lokal i två våningar och med möjlighet till inredd vind för att lösa lokalbehov på ön. Nyttjas den möjligheten återstår på de två byggrätterna i söder, drygt 500 kvm för uppförande av bostäder, alternativt en kombination av bostäder och/eller verksamheter i den södra delen. I skisserna illustreras 6 stycken bostäder av radhustyp men planen hindrar inte att det istället byggs ett eller ett par flerbostadshus i två våningar och inredd vind med exempelvis lokaler i gatuplan.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att anpassa ny bebyggelse till kulturmiljön genom uppbruten skala och krav på sadeltak och träfasad samt bestämmelse om färgsättning. Viktigt har varit att centralt i området planlägga en yta för allmän plats för att stödja och underbygga en karaktär av centumbildning.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Marken för aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen som ”övriga bebyggelseområden i ytterstaden tillhörande område för blandad stadsbebyggelse”. Rekommendationen lyder att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service och att komplettering med sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård, att främja en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att

bo, verka och besöka öarna. Vidare går även att läsa att södra skärgården varsamt ska kunna kompletteras med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsformer, verksamheter och samhällsservice.

Översiktsplanen påpekar att även om antalet invånare har ökat totalt i skärgården så skiljer det sig mellan öarna och inflyttningen har inte motverkat en åldrande befolkningsstruktur. Det krävs stor medvetenhet och förståelse för skärgårdens förutsättningar och utmaningar för att kunna verka för en levande skärgård och en hållbar utveckling.

Under framtagande av planförslaget gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö (FÖP) (antagen av kommunfullmäktige 2006-09-14). Planförslaget avviker till viss del från denna. För den centrumbildning som redovisas i FÖP framgick i beskrivningarna att bostäder inte ingår. Motivet att avvika har bland annat varit att bostäder i annan form än friliggande villor är ett angeläget behov på Brännö och i södra skärgården, bl.a. ofta lyft av dåvarande stadsdelsnämnden, samt att bostäder som regel bedöms utgöra en viktig del i en centrumbildning.

Gällande detaljplan akt 1480K-XIV-2225 anger bostäder. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för kvartersmark inom avstånd på 100 meter från strandlinjen.

Bestämmelse om krav på marksanering innan startbesked får ges ändrar ej lovplikten men påverkar bygglovsprocessen.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2021-03-16 att låta granska detaljplan för handel på Brännö. Granskning har hållits under tiden 2021-03-31 – 2021-05-05. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

En mindre ändring av planförslaget har gjorts efter granskning, då en administrativ bestämmelse utgått i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande. Annars är ändringar i handlingarna av redaktionell art och rör korrigering av stavfel och förtydliganden i texten.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Brännö Handel AB har meddelat att de inte önskar förlänga sin markanvisade del av planområdet.
- Brännö Handel AB har dessutom återkallat detaljplaneärendet avseende den del av området som planavtalet mellan dem och stadsbyggnadskontoret omfattas av
- Ändringsavtal av planavtal mellan Göteborg Stads Byggnadsnämnd och Göteborg Stads Fastighetsnämnd har träffats då planavtal innebär hela planområde

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Vid beslut om samråd 2018-06-21 bedömdes att detaljplanen ska hanteras med standardförfarande. Sedan dess

har bedömningen förändrats på grund av ökad kunskap om ärendet. Planen har därför bedömts vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den berör fråga av betydande allmänt intresse (strandskydd) och är av stor allmänt intresse på ön. Avvikelse från översiktsplanen bedöms inte längre vara aktuellt med hänsyn till den nya översiktsplanen.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2013-04-30	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2017-11-28	att ändra inriktning för planarbetet
2018-06-21	att genomföra samråd om detaljplanen
2021-03-16	att låta granska detaljplan
2021-10-19	Informationen antecknas

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Miljöpåverkan

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Det bedömdes att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts. Länsstyrelsen har instämt i bedömningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att i planförslaget nått en lämplig avvägning mellan enskilda intressen hos intillboende och det allmänna intresset att få en plan som möjliggör byggande av en ny stor och tillgänglig matbutik samt tillkommande bostäder i annan form än den på ön dominerande. Det allmänna intresset av att möjliggöra för en ny större och tillgänglig matbutik på Brännö och av att möjliggöra för andra bostadsformer än friliggande villor på generös tomt, har här bedömts väga tyngre än vad det enskilda intresset, intillboendes utsiktsförändring, bedöms utgöra.

Trots att överväganden har gjorts vad gäller den möjliga bebyggelsens höjd och omfattning och trots att utförandebestämmelser om fasadmaterial, takform och kulör har införts i plankartan så bedöms planförslaget medföra en negativ påverkan på Riksintresse för kulturmiljö. Kommunen har bedömt att påverkan dock ej är av sådan omfattning att den befaras medföra så kallad *betydande* påverkan på riksintresset. Kommunen har sammantaget bedömt att nyttan av planförslaget överväger den ovan nämnda negativa påverkan/konsekvenser som bedöms kunna uppstå på riksintresset för kulturmiljö.

Avvägningar gällande ianspråktagande av icke allemansrättsligt tillgänglig obebyggd mark för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan detaljplanens syfte och strandskyddets syfte. Kontorets bedömning är att den allmänna nyttan med ianspråktagande av denna berörda kvartersmark här väger tyngre än den nytta den skulle ha för uppfyllandet av strandskyddets syften.

Avvägningar har gjorts mellan intresset att bevara befintlig icke planenlig väg för tung fordonstrafik och intresset att skapa ett centrumområde med boendemiljö och mötesplats.

Det allmänna intresset av att ej ha motortrafik och transporter genom centrumbildningen har bedömts väga tyngre än det enskilda intresset därför att det finns möjlighet för intelligande verksamheter att angöra med fordonstrafik ifrån Långejorden i söder, enligt beskrivningar i gällande detaljplan för varvet, samt för att kunna skapa ett tryggt centrumområde med trygg boendemiljö och en trygg mötesplats. Kontorets bedömning har stöd från yttranden och från SKA/BKA-arbetet.

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.

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

Planen bedöms generera ett behov av 2 skolplatser och 4 förskoleplatser. Dessa tillgodoses på befintlig förskola och befintlig skola. Planen är avstämd med Stadsledningskontoret genom det formella samrådet samt granskningen, stadsledningskontoret inkom inte med något yttrande.

Den allvarligaste invändningen under granskningstiden kom från Länsstyrelsen som befarande att det fanns risk för att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra så kallad påtaglig skada på riksintresset för Kulturmiljö. Länsstyrelsen som är ansvarig instans för att bevaka riksintressen i planeringsprocessen angav under samrådet att planförslaget var för knapphändigt beskrivet och illustrerat men att det dock ej kunde vara fråga om så kallad påtaglig skada. Efter granskningen har därför dialog förts med Länsstyrelsen och planförslaget förklarats ytterligare, varpå Länsstyrelsen meddelat att planförslaget inte befaras medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Från samrådet och granskningen finns kvarstående erinringar från privata avseende bostadsinnehåll i södra delen av planområde.

Kontoret bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Administrativ bestämmelse avseende gällande servitut utgått
- Planillustrationen har kompletterats
- Underlaget Kulturmiljö - Sammanställning och bedömning har kompletterats med förtydligande texter
- Planbeskrivningen har reviderats och korrigerats

Kontoret bedömer att planförslaget aktualiserar följande åtgärder som inte hanteras i detaljplanen: om man vill nyttja byggrätten för kommunal lokal för hemtjänsten, som planförslaget har tagit höjd för, krävs ett investeringsbeslut för nybyggnad från stadsledningskontoret. Vill man få till stånd ett samnyttjande av lokal mellan kommun och regionen, för hemtjänst och vårdcentralmottagning, krävs uppdrag om dialog i frågan hos berörda förvaltningar. Före detta stadsdelsnämnden har påtalat dessa frågor för planavdelningen varför de bedöms vara prioriterade.

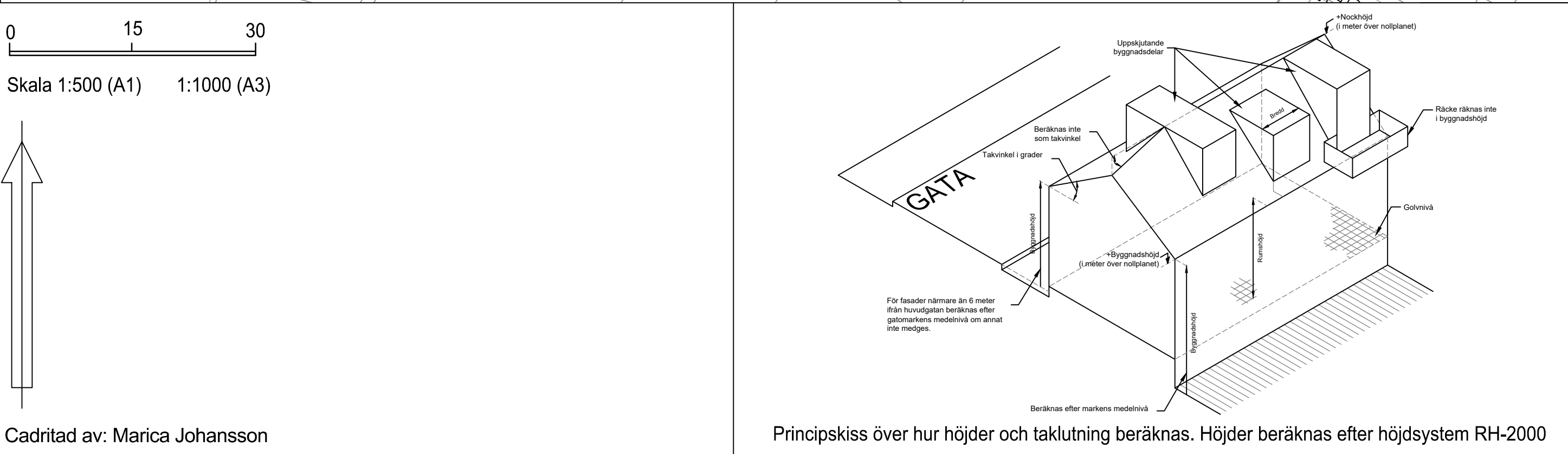
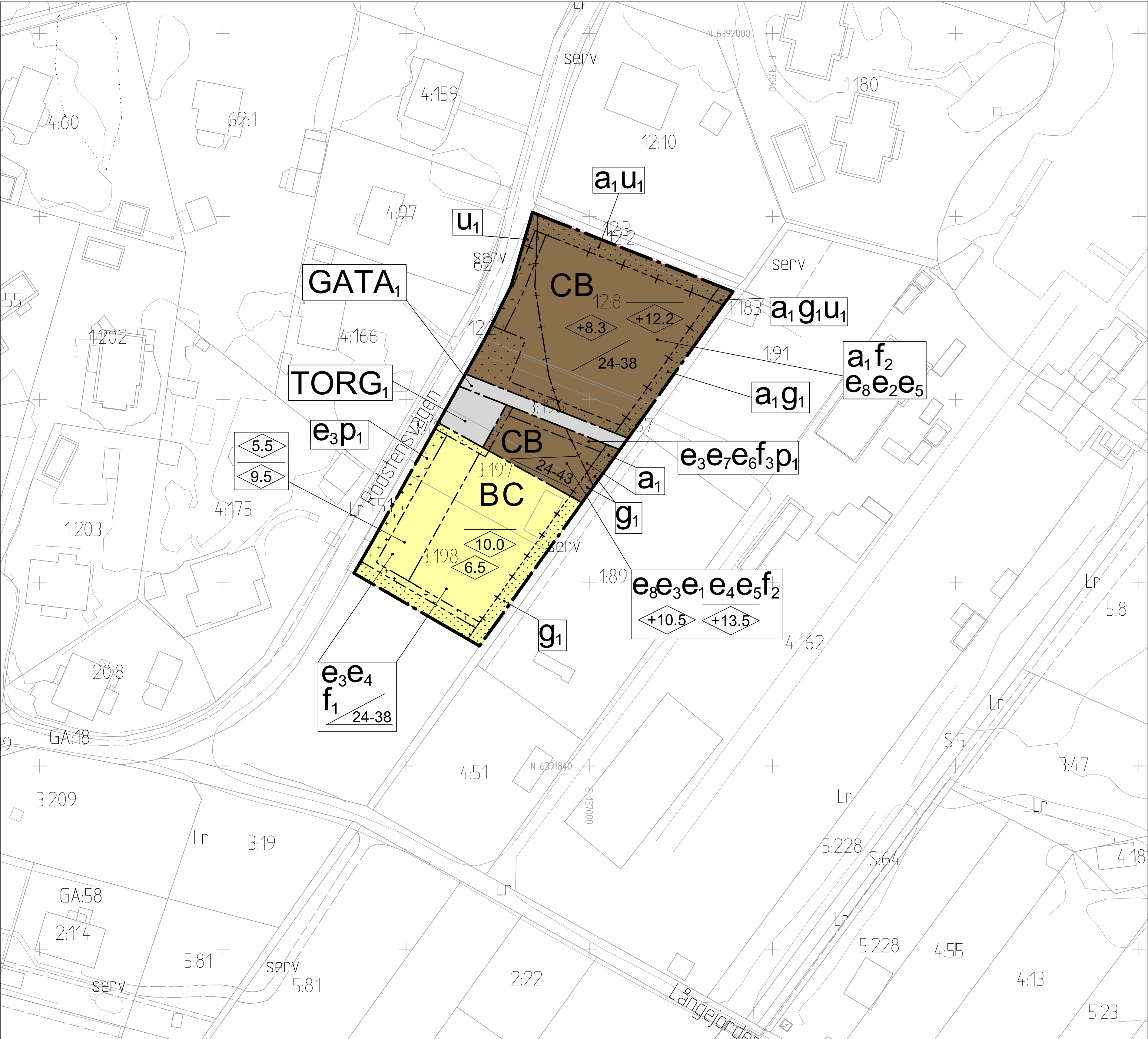
Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm

Chef Planavdelningen



UPPLYSNINGAR

Vid ett skyfall måste vatten kunna ledas förbi planområdet i norr och nordväst.

10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta ska kunna fördröjas inom planområdet. Varav 9 m³ på det södra kvarteret, 13 m³ i det norra och 2 m³ på gågata och torg.

För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Planområdet omfattas av plan- och byggnadslagens förvanskingsförbund 8kap 13§. Läs avsnitt bebyggelse i planbeskrivningen och bilaga kulturmiljö, sammanställning och bedömning.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Administrativ och egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.
- TORG, Torg.
 - GATA, Gågata.
 - B Bostäder.
 - C Centrum.

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Bebyggandets omfattning
- e, Minsta rumshöjd i bottenplan är 2,7 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e2, Största sammanslagda byggnadsarean är 900 m² inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e3, Inom med e3 betecknade områden är största sammanlagda byggnadsarea 650 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e4, Inom med e4 betecknade områden är största byggnadsarea per huvudbyggnad 450 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e5, Undantag från bestämmelse e8 får medges för komplement till bostad som för sin funktion måste byggas i gatuplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e6, Undantag från bestämmelse om korsmark får medges för trappa. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e7, Undantag från bestämmelse om korsmark får medges för balkong. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad och skärmtak får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Byggnadens användning

- e3 Byggnadens gatuplan ska inte användas för bostadsändamål. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Placering	Uttörande
p1Komplementbyggnad och utstickande byggnadsdelar ska placeras minst 0.5 meter från allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Huvudbyggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2.9. Öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2.9 ska anordnas med översvämningsskydd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Utformning	ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER <i>Huvudmannaskap</i>
f1Färgsättning av fasad ska vara av traditionell ljus kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap. 7 §
f2Färgsättning av fasad ska vara av traditionell mörk kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	<i>Genomförandetid</i>
f3Balkong ska ha fri höjd av minst 3,0 meter över korsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §
	<i>Villkor för startbesked</i>
	Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för bostadsändamål. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
Ovan högsta tillåtna byggnadshöjd får uppskjutande byggnadsdelar anordnas till totalt en tredjedel av längsgående fasads längd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	<i>Markreservat</i>
Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	u1Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
Uppskjutande byggnadsdel ska vara indraget minst 0,6 meter från fasadliv. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	<i>Gemensamhetsanläggning</i>
Uppskjutande byggnadsdel får uppta max 2,6 meter i bredd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
Minsta avstånd mellan uppskjutande byggnadsdelar är 0,6 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	g1Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
Undantag från bestämmelser om takvinkel och färgsättning får medges för komplementbyggnader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	<i>Strandskydd</i>
Undantag från bestämmelser om takvinkel och sadeltak får medges för uppskjutande byggnadsdelar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	a1Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §
Fasad ska utformas med träpanel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	
Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning 2021-03-16 §81	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag. _____	Planbeskrivning
KF antagande _____	
Laga kraft _____	
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01	
GRUNDKARTAN	
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000	Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
 Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret	
Detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso i Göteborg	
Göteborg 2021-03-16	rev. 2022-10-28
Hanna Cedergren Kaplan Planchef	Hamid Akhlaghi Boozani Planarkitekt
PLANKARTA	2 -5491

Detaljplan för Handel på Brännö

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

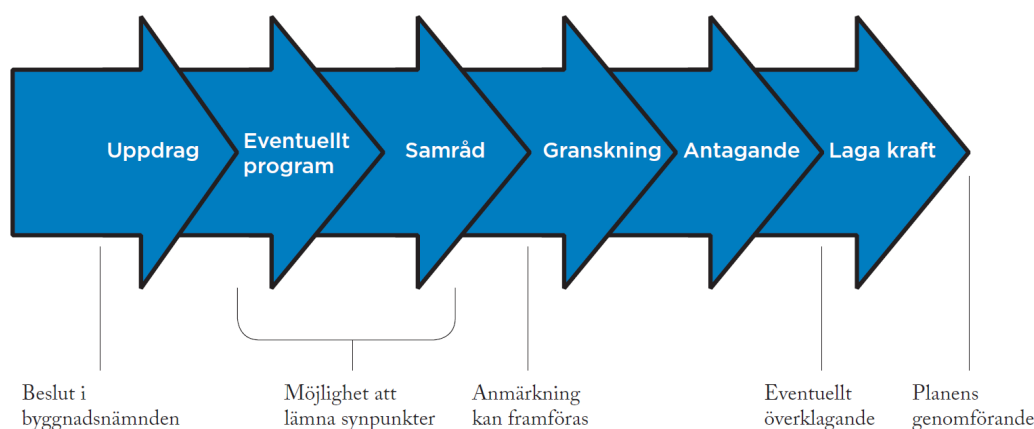


Antagandehandling oktober 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet anmäldes startat till Byggnadsnämnden 2013-12-17.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande, (efter samråd växladades förfarande från standardförfarande till utökat förfarande).

Efter granskningsskedet har ny översiktsplan för Göteborg antagits av kommunfullmäktige. Den nya översiktsplanen ersätter helt Fördjupad översiktsplan för Brännö från 2006.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Antagandehandling

Datum: 2021-03-16 rev. 2022-10-28

Aktbeteckning: 2-5491

Diarienummer SBK: 0690/13

Handläggare SBK

Hamid Akhlaghi Boozani

Tel: 031-368 15 78

hamid.akhlaghi.boozani@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0597/14

Handläggare FK

Linda Hedqvist

Tel (vxl): 031- 365 00 00

linda.hedqvist@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Grundkarta med Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar och underlag:

- Geotekniskt utlåtande för detaljplan för Brännö handel, *Stadsbyggnadskontoret, 2020-09-24*
- Dagvatten- och skyfallsutredning, *Kretslopp och vatten, 2020-06-29*
- PM - Bedömning av risk för markföroreningar inom planområde för handel på Brännö, *Fastighetskontoret, 2018-12-05*
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Brännö 3:198, 3:197, 3:196, 12:8, *Orbicon AB, 2019-05-08*
- Underlag buller - ingress och samling av bullerutredningar, *Stadsbyggnadskontoret, 2021-02-26,*
- Kulturmiljö - DP för Handel på Brännö - sammanställning och bedömning, *Stadsbyggnadskontoret, 2021-03-01 rev. 2022-11-07*
- Strandskydd - DP för Handel på Brännö – Underlag till stöd för upphävande av Strandskydd, *Stadsbyggnadskontoret, 2021-03-01*

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR HANDEL PÅ BRÄNNÖ	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Förhållande till översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	13
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	18
<i>Sociala förutsättningar</i>	19
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Risk och störningar</i>	22
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	25
<i>Bebyggelse</i>	26
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	31
<i>Service</i>	32
<i>Friytor och naturmiljö</i>	33
<i>Upphävande av strandskydd</i>	33
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
<i>Övriga åtgärder</i>	38
<i>Fastighetsindelning</i>	39
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	39
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	40
<i>Tidplan</i>	44
<i>Genomförandetid</i>	45
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	45
<i>Nollalternativet</i>	46
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	47
<i>Miljökonsekvenser</i>	47
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	50
FÖRHÅLLANDE TILL ÖVERSIKTSPLANEN	50

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Figur 1. En schematisk översiktskarta som visar planområdets läge på Brännös östra sida och planområdets läge i förhållande till Saltholmen och Göteborgs fastland i öster.

Planområdet ligger på östra sidan av Brännö. Syftet med detaljplanen är tillskapa ytor för verksamheter och service, det vill säga centrumändamål, samt tillskapa bostäder och säkerställa en mindre yta för allmän plats. Gällande detaljplan från 50-talet anger kvartersmark för bostäder. När gällande plan ersätts aktualiseras strandskyddsfrågan. Större delen av det inträdande strandskyddet upphävs i samband med att planförslaget antas. Planen drivs sedan samråd med utökat förfarande och det är kommunfullmäktige som fattar beslut om antagande av planen.



Figur 2. Foto-vy mot planområdet från Rödstensvägen norr om planområdet. Befintligt gräsbevuxet område med en trädunge invid Rödstensvägen och spridda träd längre in på planområdet. Notera att den stora björken ligger norr om planområdet.



Figur 3. Foto från Rödstensvägen söder om planområdet mot nordnordost. Planområdet till höger i bild, ett relativt flackt gräsbevuxet område med spridda träd, som bl.a. använts som betesmark för får.

Planens innebörd och genomförande

I norra delen av planområdet medges uppförande av en stor byggnadsvolym med byggnadsarea upp till 900 kvadratmeter (kvm). Detta är den yta som det under planarbetet har framkommit behövs för att inrymma funktionerna livsmedelshandel med postservice och nya postboxar till Brännöborna, på ett tillgänglighetsanpassat sätt. Byggrätten har en högsta byggnadshöjd om 8,3 meter över stadens nollplan (d.v.s. +8,3) och en högsta nockhöjd 12,2 meter över stadens nollplan (d.v.s. +12,2). Här har de högsta höjderna angivits absoluta, mot stadens nollplan, för att särskilt för intillboende underlätta bedömning av hur höga byggnaderna kan bli. I gatuplan medges endast verksamheter. På våningen över gatuplan medger planförslaget bostäder utöver centrumsändamål. Vad gäller anpassning till omgivningen säkerställs indirekt att den förhållandevis stora volymen bryts upp till mindre delar genom bestämmelse som ställer krav på sadeltak i kombination med bestämmelse om takvinkel och bestämmelse om högsta nockhöjd.

Centralt i planområdet planläggs en mindre yta för allmän plats, torg, och en smal passage som allmän plats, mellan allmän plats, gata, för Rödstensvägen väster om planområdet och allmän plats, park/plantering/lekplats och gata, i direkt anslutning öster om planområdet. Den smala passagen genom planområdet är tänkt att ansluta till varvsområdets verksamheter öster om planområdet genom en förlängning av passagen utanför planområdet, över befintlig allmän plats.

I den södra delen av planområdet medges en byggrätt om 650 kvm för centrum och bostäder. Inom denna del regleras ej placeringen av byggnaderna inom byggrätten, eller antalet byggnader. Genom en största sammanlagd byggnadsarea om 650 kvm och bestämmelse om att en byggnad som störst får ha en byggandsarea om 450 kvm säkerställer planen att minst två byggnader måste uppföras om man ska kunna nyttja hela byggrätten. Denna södra del är indelad i två användningsområden varav den nordligaste ges användningen CB, centrum och bostadsändamål, med en omfattningsbestämmelse som i gatuplan endast medger verksamheter. Den sydliga delen planläggs för BC och inom denna medges verksamheter eller bostäder, det vill säga byggrätten kan nyttjas mer

fritt. Längs med Rödstensvägen medges en lite lägre byggnadshöjd än vad som medges i användningsområdet en bit längre in mot öster.

I hela planområdet medges för huvudbyggnader endast sadeltak och minsta och största takvinkel regleras. Komplementbyggnader skall inräknas i den angivna byggnadsarean och ges en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter för att bevara möjligheter till genomblickar genom området.



Figur 4. Skissmodell av den planerade bebyggelsen. Modellen visar hur planområdet skulle kunna bebyggas. Till vänster vy tagen mot sydväst och till höger visas en vy mot nordost (Gajd Arkitekter och Norconsult).

I syfte att i möjligaste mån anpassa den nya tillkommande bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och de utpekade kulturmiljövärden som finns bland annat vid Faggeliden/ Rödstensvägen /Husviksvägen och det utpekade bevarandevärda *Brännö gårde* har förhållandevis detaljerade regleringar införts. I hela planområdet, utöver bestämmelser om sadeltak och takvinkel på huvudbyggnad, finns även bestämmelse om att fasader skall vara av träpanel. Bestämmelse om kulör på fasad för huvudbyggnader har införts och föreslås för de två delarna med verksamheter minst i gatuplan vara i en traditionellt mörk kulör. Detta i avsikt att dessa byggnader skall kunna målas i slamfärg med kulör som falu rödfärg. För den del som medger bostäder även i gatuplan och som vid tiden för planarbetet avses bebyggas med bostäder anges en traditionellt ljus kulör. Den detaljerade prövningen av utformningens anpassning till kulturmiljön hanteras vid bygglovsprocessen. Se vidare i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Inom hela planområdet skall dagvatten tas om hand och renas i samband med fördröjning innan avledning. Ett förslag till dagvattenhantering finns framtaget. Se vidare i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Rättighet som säkerställer väg till kommunens befintliga pumpanläggning nordost om planerad bebyggelse ska fortsatt belasta Brännö 12:8. Dagens servitutsområde planläggs med marginal som markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Berörd exploatör ska samråda med rättighetshavaren vid såväl projektering som inför utbyggnad med anledning av den befintliga infrastrukturen i och på mark.

Det nordvästra hörnet av planområdet är en del av en lågpunkt där vatten kan bli stående vid skyfallshändelse. Vatten från lågpunkten behöver även efter utbyggnad kunna passera

från lågpunkten till den befintliga vägen mot spillvattenpumpstationen och det låglänta området längs den, norr om planområdet, som tillsammans fungerar som befintlig skyfallsled. Detta behöver beaktas vid projektering och vid bygglovhantering.

Inom planområdet har markföroreningar påträffats och hela planområdet skall saneras till nivå som lämpar sig för bostadsanvändning, så kallad känslig markanvändning. Ansvar kring bland annat marksanering kommer regleras i genomförandeavtal mellan fastighetskontoret och exploatör.

Med rådande geotekniska förhållanden krävs särskilt att omgivningspåverkan beaktas, på grund av intilliggande tekniska anläggningar.

För elförsörjning av området krävs uppgradering av befintligt nät utanför planområdet genom byte av transformator och ledningsförläggning från befintlig transformatorstation norr om planområdet, längs Rödstensvägen och fram till planområdet.

Göteborgs kommun äger marken inom planområdet, markanvisning planeras att genomföras efter planens antagande.

Detaljplanen föreskriver ett så kallat enskilt huvudmannaskap vilket innebär att ansvaret för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet ligger på fastighetsägarna. Vid enskilt huvudmannaskap brukar förvaltningen lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas, alternativt att en befintlig gemensamhetsanläggning utökas, om det är lämpligt.

Efter markanvisning ansvarar blivande exploatör för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken inom planområdet.

Samråd ska ske med Brännö vägförening och andra berörda markägare och lednings- och anläggningsägare innan byggnation av kvartersmark och allmän plats påbörjas.

För mer detaljerad beskrivning av vem som ansvarar för vad, se vidare i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* nedan.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården och riksintresse för totalförsvaret. Södra skärgården, med undantag för bebyggelseområdena på de större öarna, omfattas av riksintresse för friluftslivet. Brännö ligger även inom ett område med högexploaterad kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan risk för påtaglig skada på något av dessa nämnda intressen. Djupare beskrivningar finns under kapitel med namn *Detaljplanens innebörd och genomförande* och *Överväganden och konsekvenser*.

Del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. I samband med att planen antas upphävs det inträdande strandskyddet på all kvartersmark inom planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns skäl att upphäva det inträdande strandskyddet inom planområdet. Vidare är bedömningen att den allmänna nyttan med ianspråktagande av denna berörda kvartersmark här väger tyngre än den nytta den skulle ha för uppfyllandet av strandskyddets syften.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget kan genomföras utan att möjligheten att uppnå de lokala miljömålen påverkas.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids eller förhindra att några uppsatta mål om miljö kvalitetsnormer kan uppnås.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljö påverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning.

De närmsta grannarna på västra sidan om Rödstensvägen får en förändrad närmiljö och mindre utsikt mot Asperösund. Gällande detaljplan för planområdet medger idag uppförande av bostadshus med högre högsta nockhöjd från stadens nollplan än planförslaget, men planförslaget medger en större täthet än vad som medges i gällande plan från 50-talet. Vid utformning av planförslaget har utsikten från grannar beaktats och anpassningar har utförts, men utsikten för dem kommer trots det påverkas. Planen avser möjliggöra tillräckligt stor volym för handel och för en annan typ av bostäder än friliggande villor. Det allmänna intresset av att möjliggöra för en ny större och tillgänglig lokal för centrumändamål på Brännö och av att möjliggöra för centrumändamål och komplettering av bostäder i andra former än friliggande villor på generös tomt, har här bedömts väga tyngre än det enskilda intresset, intillboendes förändrade närmiljö och förändrade utsikt.

Planförslaget innebär en förändring för alla Brännöbor och för besökare genom att en tätare bebyggelse möjliggörs invid Rödstensvägen nära färjeläget, en plats som de flesta passerar när de kommer till Brännö eller åker till stan. Att just denna plats är en för önsklig lokaliserings av en centrumbildning bedöms vara utrett och prövat i samband med framtagandet och antagandet av den före detta fördjupade översiktsplanen för Brännö.

Ett plangenomförande medför att befintlig planstridig grusväg över planområdet från Rödstensvägen till Brännö Varv upphör. Transporter, leveranser och sophämtning till Brännö varv hänvisas istället till Långejorden i söder. Detta blir en konkret förändring för Brännö Varv och verksamheten där.

En passage, gångata, säkerställs i form av en passage av allmän plats genom planområdet. Passagen förlängs öster om planområdet på befintlig allmän platsmark, denna förlängning säkerställs genom avtal och omprövning av gemensamhetsanläggningen Brännö GA:18 som förvaltas av Brännö vägförening.

Förhållande till översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Under framtagande av planförslaget gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö, FÖP, antagen av kommunfullmäktige 2006-09-14. En avvikelse mot FÖP fanns då bostäder ej ingick den centrumbildning som redovisas i FÖP.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

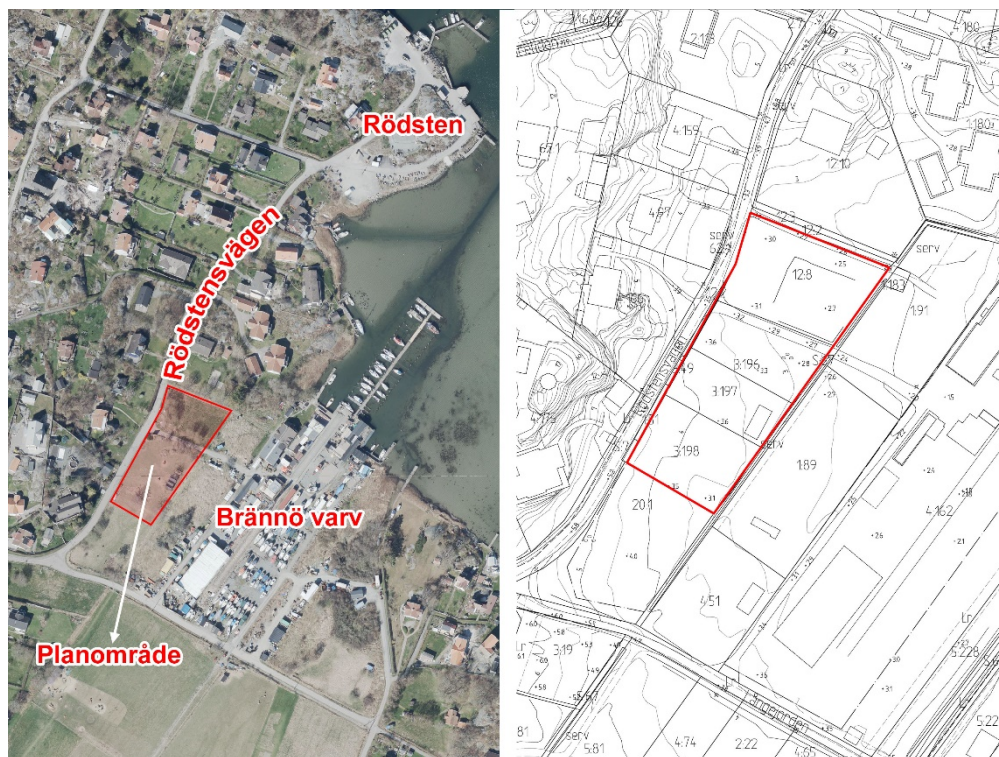
Syftet med detaljplanen är tillskapa större sammanhängande yta för verksamhet och service, det vill säga centrumändamål, som kan bebyggas på ett tillgänglighetsanpassat sätt. Avsikten under planarbetet har varit att en större och mer funktionell livsmedelsbutik

med tillhörande postservice och inrymmande Brännöbornas postboxar skall kunna uppföras inom planområdet. Syftet är också att komplettera med flera bostäder och ge möjligheter för uppförande av andra bostadsformer än friliggande villor och säkerställa en mindre yta för allmän plats. Planförslaget syftar även till att skapa möjlighet att uppföra några mindre lokaler för verksamheter och service.

Med hänsyn till platsens läge inom en värdefull kulturmiljö, syftar planens utformning även till att säkerställa att ny bebyggelse inordnas i den befintliga miljön. Samtidigt finns behov av att kunna anpassa bebyggelsens innehåll och utformning utifrån behov som kan variera över tid. Därför ger planen även utrymme för viss flexibilitet i användning och utformning. Planförslaget utgör ett steg vidare, efter tidigare kommunalt markinköp, i genomförandet av före detta FÖP:s intentioner för området, genom juridiskt bindande planläggning som medger centrumändamål.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på Brännö i Göteborgs skärgård, cirka 13 kilometer sydväst om Göteborgs centrum, se översiktskarta ovan under kapitlet *Sammanfattning*. Västra delen av planområdet angränsar till Rödstensvägen, allmän plats gata, som utgör del av det huvudstråk som sammanbinder öns två färjelägen. I området väster om och norr om planområdet finns friliggande villor och fritidshus. Öster om planområdet ligger Brännö varv. Sydost om området ligger den öppna ängs- och betesmarken Brännö Gärde. Kollektivtrafik finns vid färjeläget Rödsten cirka 300 meter norr om planområdet.



Figur 5. Till vänster en översiktskarta, baserad på ortofoto, från 2020. Till höger ett utsnitt ur grundkartan, planområdet inringat med röd linje.

Planområdet ligger på fyra fastigheter; Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och Brännö 3:198. Det omfattar cirka 0,35 hektar. Området ägs av Göteborgs Stad. Fastighetskontoret avser att markanvisa planområdet efter att detaljplanen har antagits.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen innehar ett avtalsservitut för allmänna VA-ledningar på fastigheten Brännö 12:8.

Fastigheten Brännö 4:162 har haft en nyttjanderätt för väg som korsar planområdet och som är planstridig mot detaljplan från 1952. Nyttjanderätten har sagts upp.

Kommunen har tidigare med arrende upplåtit marken inom planområdet till Skärgårdslamm AB, detta jordbruksarrende är uppsagt och avslutat under 2019.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Marken för aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen som *”övriga bebyggelseområden i ytterstaden tillhörande område för blandad stadsbebyggelse”*. I rekommendationen anges att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och som har närhet till service och att komplettering med sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård, att främja en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna. Vidare går även att läsa att södra skärgården varsamt ska kunna kompletteras med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsformer, verksamheter och samhällsservice.

Under framtagande av planförslaget och fram till och med granskningsskedet gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö, FÖP, antagen av kommunfullmäktige 2006. Planförslaget avviker till viss del från denna. För den centrumbildning som redovisas i FÖP anges i beskrivningen centrumområde med livsmedelsbutik, post, företagshus etc., det framgick inte av beskrivningarna om bostäder inkluderades.

För planområdet liksom för större delen av Brännö gäller detaljplan 1480K-XIV-2225 som vann laga kraft år 1952. Detaljplanen, vid tiden för upprättandet benämnd byggnadsplan, har inte längre någon genomförandetid. Hela planområdet är planlagt som kvartersmark för bostäder. Vid byggnadsplaner gällde enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen från 1952 har ej genomförts helt, mycket av den allmänna platsen har ej lösts in. Rödstensvägen har tidigare förvaltats av Trafikverket, dåvarande Vägverket.

Riksintressen

Hela Södra Skärgården (Styrsö O7) är av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap. Bebyggelsen ger som helhet en rikt varierad bild av en skärgårdssocken, där nästan varje ö ger exempel på en speciell utveckling från stenålder till nutid. Typiskt för Brännö är ett äldre jordbrukslandskap med bitvis bevarad bebyggelse med bykaraktär. Inom helhetsmiljön finns ett 20-tal områden eller mindre objekt som har en speciell karaktär och som har bedömts som särskilt värdefulla. Se vidare under rubriken *Kulturhistoria och fornlämningar*.

Hela planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret: bullerpåverkat område enligt MB 3 kap. 9 §. Områden av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra användningen av området. Se vidare under rubriken *Störningar* nedan.

Södra skärgården, med undantag för bebyggelseområdena på de större öarna, är utpekad som område av riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap. 6 §, planförslaget bedöms ej påverka detta riksintresse.

Särskilda bestämmelser enligt miljöbalken

Kustområdena och skärgården från norska gränsen och söderut omfattas generellt av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap. Bestämmelserna i 4 kap 1 § anger att områdena på grund av sina natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Bestämmelserna skall emellertid inte hindra utvecklingen av tätorter och det lokala näringslivet. Fritidshus får i huvudsak bara tillkomma som komplettering av befintlig bebyggelse. Intresset bedöms ej påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för växter och djur. Då en ny detaljplan ersätter en befintlig byggnadsplan inträder eventuellt strandskydd. I det aktuella området inträder strandskydd till 100 meter från strandlinjen. Detta berör främst den norra delen av planområdet. I figur 6 redovisas 100 meter från strandlinjen, så som den tolkas av länsstyrelsen, med röd linje i förhållande till planområdet som redovisas med grön linje.

Kommunen anser att särskilda skäl för upphävande av strandskydd finns. Till stöd för argumentet har kontoret tagit fram ett fördjupat underlag i frågan. Fördjupningen har gjorts med stöd av befintligt planeringsunderlag från bland annat FÖP för Brännö, lokalt utvecklingsprogram, platsens förutsättningar och indikatorer för en levande kust och skärgård. Se vidare under kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande*.



Figur 6. Illustration. Röd linje ligger 100 meter från strandlinjen enligt länsstyrelsens tolkning av strandlinjen. Grön linje visar planområdet. Där ytorna överlappar varandra aktualiseras strandskyddsfrågan.

Bevarandeprogram

Södra skärgården (Styrsö 87: A) ingår i bevarandeprogram för Göteborg som antogs av kommunfullmäktige år 1999. Programmet omfattar tiden från 1000-talets början fram till åren 1955–65 och behandlar såväl stadsbebyggelse som landsbygd och skärgårdsmiljöer. De byggnader och bebyggelsemiljöer som finns med i bevarandeprogrammet bedöms som särskilt värdefulla och omfattas av Plan och bygglagens förvanskingsförbud 8 kap. 13§. På Brännö specifikt påpekades två objekt. Planområdet ingår i ett av dem, det norra, *Byområdet med Brännö gärde*. Byområdet omfattar en väl samlad bebyggelse i anslutning till huvudvägen samt Brännö gärde med sin f d åkermark. Bebyggelsen består till stor del av bostadshus på enkel bredd och ett flertal ekonomibyggnader bl.a. en relativt stor ladugård som ligger längs vägen. Några större bostadshus ingår också i byn.

Mark, vegetation och fauna

Platsen idag

Planområdet är till övervägande del gräsbevuxet och sluttar svagt mot havet i norr och mot ett samfällt dike i öster. Diket avgränsar planområdet i öster och fortsätter norrut via samfälld mark och når havet. Gräsområdet är bitvis tuvigt och nyttjats för bland annat för bete.



Figur 7 Foto från norr in över planområdet

I norr finns en smal gräsbevuxen grusväg som ligger delvis inom planområdet och som leder mot en spillvattenpumpstation öster om planområdet och mark planlagd som allmän plats park/ natur/ väg, nordost och öster om planområdet. Längs Rödstensvägen går ett dike för dagvatten som delvis ligger i kulvert. Centralt i området finns ett antal dungar av unga träd. En del av träden inom området är blommande träd. Centralt i området finns en bred grusväg som nyttjas som en tillfart till Brännö Varv. Vid den, direkt öster om planområdet, har Brännö varv en container för sopor.



Figur 9. Foto från Rödstensvägen in över mitten av planområdet och mot ost-nordost.



Figur 8. Foto mot planområdets södra del, en vy från Rödstensvägen mot planområdets södra del och vidare öster ut mot Brännö Varv.

Marken inom planområdet har tidigare till övervägande del nyttjats som betesmark. Väster och norr om planområdet finns villabebyggelse i en till en och en halv våning. Husen som nästan uteslutande är privata enbostadshus är omgivna av lummiga trädgårdar på stora tomter utefter Rödstensvägen. Söder om planområdet finns en obebyggd fastighet som fungerar som betesmark. Söder om den obebyggda fastigheten ansluter Rödstensvägen till Långejorden. Öster om planområdet finns Brännö varv med olika verksamhet bland annat ett varv för fritidsbåtar.

Landskapsbild

Planområdet ligger intill det öppna flacka Brännö Gärde. Nedan syns fotografi taget från mitten av Brännö Gärde och mot norr. Planområdet inordnar sig bland befintlig bebyggelse i en brynartad zon i anslutning till Rödstensvägens sträckning vid foten av den karaktärsgivande höjdrygg som reser sig i väster. Vid insegling mot färjeläget Rödsten ligger planområdet relativt inbäddat bakom en liten höjd och läses samman med ett större parti med trädkronor, tak och hus.



Figur 10. Foto taget från central del av Brännö Gärde. Planområdet ligger bakom det gula arbetsfordon som skimtar centralt i bilden. Till höger om fordonet syns byggnader vid Brännö Varv och skimtar det flerbostadshus som ligger en bit nordost om planområdet.

Nedan visas en serie foton tagna från kollektivtrafikfärja som trafikerar Brännö. Från färjeläget Asperö norra och i farleden efter Asperö norra på väg in mot färjeläget Rödsten. Brännö varv med tillhörande varvskran ligger väl synligt. Kranen bryter horisonten när man närmar sig Brännö.



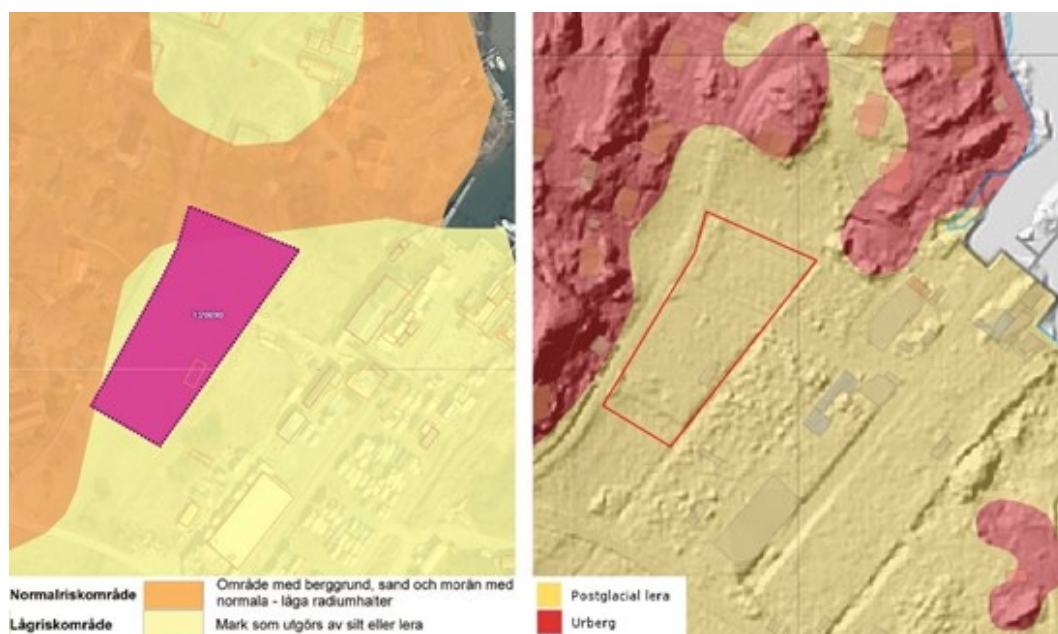
Figur 11. Foto från passagerarfärjan på väg från Asperö norra och vidare mot Brännö Rödsten. Planområdet ligger bakom den sammanhängande bebyggelsen invid strandlinjen och på bergpartiet.

Geoteknik

För planen har ett geotekniskt utlåtande, daterat 2020-09-24, tagits fram. Utlåtandet utgör en bilaga till planförslaget. Det ersätter helt utlåtandet från samråd. Nedan följer en sammanfattning av markförhållandena.

Marken inom området utgörs av lös, sättningsbenägen lera som i allmänhet är gyttjig och/eller sandig och siltig ner till omkring 2 m djup. Innan berget tar vid förekommer generellt ett friktionsjordlager under leran. Eftersom markytan är flack bedöms inga stabilitetsproblem föreligga.

Tidigare utredningar från närområdet tyder på stor variation i lerans mäktighet inom området, vilket kan innebära att berggrunden under jordlagren ställvis har relativt brant lutning. Sydväst om planområdet varierar jorddjupen mellan 0 m, dvs berg i dagen, och 23 m, medan lerdjupen vid Varvet uppmätts till mellan 18 och 24 m. Tills lerans sättningsegenskaper undersökts ska leran antas vara normalkonsoliderad. Det innebär att all tillkommande last kan förväntas att medföra sättningar och dessutom ojämna sättningar på grund av variationerna i lerans mäktighet. Eventuellt pågår sättningar inom området redan idag.



Figur 12. Bilder från det geotekniska utlåtandet, till vänster översiktlig radonriskkarta med ungefärlig utbredning av planområdet (markerad med lila), till höger Jordartskarta från SGU med ungefärlig utbredning av planområdet (röd linje).

Marken inom planområdet klassas övergripande som lågriskområde med avseende på radon. Omkringliggande berggrund klassas som normalriskområden. Grundvattenytan bedöms generellt variera omkring i nivå med torrskorpans underkant i de högre belägna delarna och i nivå med havsnivån närmre havet.

Djur- och naturmiljöer

Vad gäller djur- och naturmiljöer finns enligt stadens gemensamma geografiska informationssystem inga skyddade djur- eller växtmiljöer i eller i direkt anslutning till planområdet. Drygt 100 meter nordost om planområdet finns känsliga marina miljöer.

Park- och Naturförvaltningen har bedömt att inga särskilda djur- eller växt naturvärden finns inom planområdet och meddelat detta vid det formella startmötet. Vid samrådet meddelade park- och naturförvaltningen att enligt naturvårdsprogrammet ska andelen betesmarker öka, men att den begränsande faktorn idag är antalet betesdjur, och gjorde bedömningen att marken inte behövde kompenseras annat än att Brännö gårde skulle förbli oexploaterat. Park och natur syftade då på området utanför aktuellt planområde, öster och sydöst om planområdet och som ej är planlagd som kvartersmark. Under granskningen meddelade park- och natur att de bedömde att en utvärdering av behov av kompensationsåtgärder ändå behövde ske och förvaltningarna samverkade till detta. Utvärderingen ledde fram till bedömningen att planläggandet av den kommunal marken

skulle kompenseras med att tre blommande träd bör planteras. Träden skall vara av arter som är bra för pollinationer. ~~Vid tiden för antagande så har det ej klarlagts var dessa träd kan planteras för att få en fungerande skötsel av dem. Fastighetskontoret har arbetet vidare med frågan.~~ Önskvärt är att kompensationen sker så nära planområdet som möjligt men i detta fall kan en lösning på en annan plats i södra skärgården bli aktuell, en plats där park- och natur redan har pågående skötsel.

Vid startmötet för planärendet, när planområdet var större och bland annat innefattade Brännö varv, informerade miljöförvaltningen om att biotopskydd råder vid diket söder om Långejorden. Nuvarande planområde bedöms ej beröra detta område.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga fornlämningar är kända inom planområdet. Det finns dock i Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök uppgift om att ett tidigmedeltida fynd som påträffades på en fastighet cirka 550 meter längre norrut under 1960-talet, ska ha påträffats i jordmassor från Brännö 4:51 sydost om planområdet. En arkeologisk undersökning gjordes 2017 i samband med att fyndet överlämnades till Länsstyrelsen men man påträffade då inga fler fynd.

Riksidresset för kulturmiljövård (Styrsö O7) som omfattar Göteborgs Södra skärgård, med motiveringen att det utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Brännö ger exempel på en äldre typ av jordbruksbebyggelse där fiske varit ett viktigt komplement.

Planområdet utgör en del av området Brännö (2), en del av det större bevarandeområdet Styrsö 87:A i Göteborg stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Byggnader och bebyggelseområden som anses vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt skyddas även från förvanskning genom 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Sydost om planområdet ligger den stora flacka, bevarade delen av det öppna området Brännö gärde. Detta gärde är en kvarvarande del av det under långa tider hävdade öppna landskapet på Brännö. Brännö Gärde har i forskningen identifierats som ett möjligt läge för en marknadsplats som enligt äldre historiska källor fanns på de så kallade *Brännöarna* (ett tidigare samlingsnamn för öarna i Södra skärgården). Brännö Gärde vittnar om Brännös kombinerade försörjning av odling och fiske och bör värnas som obebyggt landskapsavsnitt. Brännö gärde är upptaget i ”Värdefulla odlingslandskap i Göteborgs och Bohus län” från 1995. Där har det getts med klassning N3/K2, dvs högt bevarandevärde för naturmiljön och av stor betydelse för kulturmiljön. Där påpekas att området är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas öppet så mycket som möjligt. I före detta FÖP Brännö redovisas en central del av det som är bevarat av Brännö gärde och som naturmark/ öppen betesmark som avses bevaras och skyddas mot framtida exploatering. I gällande översiktsplan har området minskats något jämfört med den ersatta FÖP Brännö men noggrannheten i gällande översiktsplan är något mindre än i före detta FÖP Brännö.

I planområdets östra del finns en mindre byggnad som haft olika syften, senast har den haft en användning kopplad till fårskötsel.



Figur 13. Inom planområdet finns en enklare byggnad som på senare år använts kopplat till fårskötsel

Sociala förutsättningar

Närheten till Göteborgs arbetsmarknad gör åretruntboende på Brännö attraktivt. Samtidigt är Brännö den ö i Södra Skärgården som har flest fritidshus vilket innebär att det under sommaren finns betydligt fler boende på ön än på vintern.

Inom södra skärgården är Brännö en av de större bebodda öarna. Folkmängden för basområdet var 2020, 965 invånare. Ytterligare cirka 400 – 500 personer kan sägas vara delårsboende, det rör sig då främst om pensionärer och studerande som bor och vistas på ön även under andra tider än sommaren.

Invånarantalet för hela södra skärgårdens primärområde var 2019, 4739 innevånare. I södra skärgården utgörs cirka 90% av bostäderna enbostadshus.

På Brännö är cirka 20% barn och unga i åldrarna 0 år till 18 år. Inom denna åldersgrupp minskar befolkningen enligt prognos för *Översyn Förskolorna i Södra Skärgården (2020-10-07)*. Dominerande åldrar för invånare är mellan 45-64 år. Fördelningen av yngre och äldre pensionärer på Brännö ligger på ca 17% respektive 9% vilket följer fördelningen för hela södra skärgården men ligger 6% högre i jämförelse med övriga Göteborg.

Brännö och södra Skärgården är delvis homogent när det gäller boende, utbildning och inkomst. Tillgänglighet och närhet till fastlandets resurser liknar delvis landsbygdsförhållanden. Man är beroende av kollektivtrafiken och service som förskolor, skola och vård för äldre. Det stora antalet fritidsboende sätter prägel på befolkningens säsongsvisa ökning och sammansättning. Många brännöbor har upplevt en ökning av antalet boende och besökande under senare år.

Brännö med Södra Skärgården tillhör socialnämnd Sydväst. Samverkan sker även genom det rådgivande forumet Ö-dialogen, ett forum mellan medborgare och politiker rörande specifika skärgårdsfrågor. Återkommande frågor från skärgårdsborna rör bl.a. kommunikationerna till och från Saltholmen, parkeringen på Saltholmen, särskilda förhållanden för skola, vård och omsorg, fritidsfrågor för ungdomar, träffpunkter för äldre, friluftsliv och turism.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

På Brännö råder ett generellt förbud mot fordonstrafik, med undantag av trehjulig flakmoped. Vägarna är smala (oftast ca 2,5 – 3 meter körbanebredd). Vägarna förvaltas av Brännö vägförening. För att köra motorfordon som bilar, lastbilar och arbetsfordon på Brännö krävs dispens. Tillfällig och generell dispens söks hos vägföreningen. Mer information och kontaktuppgifter finns på vägföreningens hemsida <https://brannovagforening.se/>.

Planområdet nås från Rödstensvägen som är utlagd som allmän plats enligt detaljplan (byggnadsplan) från 1952. Planområdet ligger längs med vägen vilket gör det lättillgängligt att nå och gör det möjligt att ansluta planerad bebyggelse på ett tillgängligt sätt. Inom planområdet finns inga större höjdskillnader varför markplanering ska kunna ske på ett tillgängligt sätt även inom planområdet.

Parkering

Staden bedömer att det i skärgården inte är rimligt att leva upp till plan- och bygglagens krav på att det på tomten eller i närheten av den i skäl utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av bilar. Efter att beslut togs i frågan i byggnadsnämnden under 2018, tillämpas parkeringstal noll, för bilar, för hela södra Skärgården. För ny bebyggelse ställs krav på antal och form av cykelparkering enligt stadens Mobilitets- och parkeringsriktlinjer. På stadens hemsida finns också en skrift från Trafikkontoret från 2020, *Cykelparkeringsguide till dig som planerar o bygger fastigheter*, där tas även under kapitel 2 upp den ökade mängden utrymmeskrävande lastcyklar och cykelkärror, något att beakta vid byggande på Brännö utöver de utrymmeskrävande traditionellt förekommande flakmopederna.

Kollektivtrafik

Till ön kör reguljär färjetrafik kopplad till stadens kollektivtrafik. På ön finns två färjelägen med färjeförbindelse till andra öar i Södra skärgården och till Saltholmen. Från närmsta färjehållplats Rödsten går en båt var 40:e minut under morgonen – senare en gång per timme. Rödsten ligger cirka 300 meter från planområdet och resan tar cirka 20 min till Saltholmen. Hela resan från planområdet till centrala Göteborg med kollektivtrafik tar ungefär en timme. Tillgängligheten till planområdet bedöms vara god.

Kollektivtrafik mellan öarna är begränsad. För byte krävs det ibland att resenärer måste åka in till Saltholmens färjeläge på fastlandet. Det påverkar möjligheten till förflyttningar med kollektivtrafik mellan öarna.

Service

Skola/förskola

På Brännö finns kommunal förskola, grundskola och fritidshem drygt 800 meter från planområdet. Förskolan Jydeklovan 2, har 34 barn med kapacitet för 42 barn. Brännö skola med fritidshem är en F-3 skola med cirka 45 barn. Styröskolan på Styrö är en F-9 skola för hela södra Skärgården med 330 elever. På Asperö finns också en F-3 skola. På Styrö respektive Donsö finns idrottsanläggningar. På Brännö gårde bedrivs föreningsverksamhet vid Brännögården. I anslutning till denna drivs bland annat idrottsverksamhet.

Park och grönområde

Mindre öar runt Brännö och vattenområdet och några strandremsor runt Brännö utgörs av område för värdefull natur och friluftsliv. Kommunala lekplatser som förvaltas av Park- och Naturförvaltningen finns på Styrö, Donsö och Vrångö. Genom ideella krafter på Brännö har en lekplats för mindre barn anlagts invid Brännögården ett stycke söder om planområdet. Ett antal hållmarker och bevuxna områden på Brännö är planlagda som allmän plats med ändamål park, plantering, lekplats och gata. Den gamla byggnadsplanen har dock ej genomförts helt och för brännöborna gemensam förvaltning finns inte för alla dessa ytor. För vissa av dem utgår olika former av skötselbidrag från kommunen, exempelvis för större badplatser.

Övrig service

Vårdcentral och kommunalt äldreboende finns på Styrö. Strax norr om planområdet har vårdcentralen även mottagning någon gång per vecka i en privat tandläkarmottagning. Bibliotek finns på Styrö och Donsö. Tillgången till kommersiell service är begränsad, men livsmedelsbutiken Brännö Handel, finns idag vid Husviksvägen, cirka 800 meter från Rödstens färjeläge och cirka 500 meter söder om planområdet. I butiken har Brännöborna sina postboxar och postsortering sköts av Brännö Handel. Butiken erbjuder utöver livsmedel även posttjänster och uthämtning från Systembolaget.

Hemtjänsten som finns på Brännö utgår från äldreboendet Styröhemmet på Styrö. Det behövs en permanent lokal på Brännö för hemtjänstpersonalen, personalutrymmen med bl.a. plats för ombyte och lunchrum, kontorsplats och materiel m.m. Man har hyrt in sig tillfälligt på olika platser bl.a. på skolan och senare på Brännögården.

På ön finns bl.a. Brännö värdshus och vid Brännö varv finns servering och bed & breakfast beroende av säsong.

Vid Brännö varv finns ett varv för fritidsbåtar och tidigare har även bygghandel bedrivits.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt i området. I anslutning till planområdet finns kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom planområdet finns vatten och spillvattenledningar med målpunkter utanför planområdet. Spillvattnet pumpas, i ett så kallat LTA-system (lätt lågtrycksavlopp).

Ellevio AB är leverantör av el i området medan Skanova AB ansvarar för data- och teleledningar i området. Ellevio har bland annat ledningar som serverar annat än planområdet i direkt anslutning norr om planområdet, och i Rödstensvägen. Skanova har

bland annat befintliga ledningar genom planområdet vid dess norra kant som servar målpunkter utanför planområdet.

Risk och störningar

Planförslaget innehåller bostäder, dock bedöms det obehövt att kräva bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§, nedan anges motiven till bedömningen för respektive typ av buller som berör planområdet.

Buller från skärgårdsskjutfältet

Göteborgs skärgårdsskjutfälts övningsområde består av en rad öar och skär i den yttre delen av Göteborgs södra skärgård. Öarna som ingår i skärgårdsskjutfältet är av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 § andra stycket.

Vid samrådet hänvisades till en bullerbedömning i PM som ej var tillämplig och som nu ej längre är aktuell. Försvarsmakten hänvisar för full beskrivning av skottbuller och miljöeffekter från skjutfältet till sin tillståndsansökan daterad 2008-06-23.

Under december 2020 har detaljplan för nya bostäder vid Hästesprånget (BN 0777/19) och detaljplan för nya bostäder vid Skogsgapet (BN 0776/19) varit ute på samråd. Till respektive plan utfördes utförlig bullerbedömning som redovisades i Buller-PM som bifogades planhandlingarna. I båda fall gjordes slutsatsen att skottbuller från skjutfältet inte utgjorde ett hinder för byggnation inom de aktuella fastigheterna. Försvarsmakten och Länsstyrelsen har i sina samrådsyttrande på nämnda planer delat den bedömning som gjordes i nämnda PM. Planområdet för detaljplan för handel på Brännö är beläget mellan de två ovan nämnda planområdena. Utifrån samma metod som använts i ovan nämnda två PM har kartorna från bullerberäkningar tillhörande MKB:n till försvarets tillståndsansökan från 2008 med kompletterande bullerberäkningar från 2009 studerats (*se bilaga Underlag buller - Stadsbyggnadskontoret, 2021-02-26*). Skillnader fanns vid kartbilaga 3.5, 3.9, 3.14A samt 3.22. Vid 3.5 (skjutning med GRG 8,4 cm norra området) och 3.14A (sprängning 1 kg, friliggande laddning, norra området) hade aktuellt planområde lägre ljudnivåer än båda ovan två nämnda planer. Vid 3.9 (skjutning med GRK laddning 7, norra området) hade aktuellt planområde lika låg ljudnivå som den bästa av de två ovan nämnda planerna. Vid 3.22 (sprängning 2 kg, friliggande laddning, södra området) redovisades planområdet inneha värde 90 dB vilket motsvarar värdet för detaljplanen för Skogsgapet, den av de två ovan nämnda planerna som hade högst värde vid den händelsen. Aktuellt planområde har därmed sammanfattningsvis en bättre bullersituation än de två ovan nämnda planerna och varför skottbuller från skjutfältet inte bedöms utgöra hinder för byggnation inom planområdet.

Buller från verksamheter

Vid Brännö Varv bedrivs verksamhet som varierar över året. Varvsverksamheten inklusive småbåtshamnen har av ansvarig tillsynsmyndighet, Miljönämnden i Göteborg, klassats som miljöfarlig verksamhet som omfattar 50–200 båtar. I och med detta bedrivs tillsyn och myndigheten har 2006 utfärdat regler som verksamheten måste följa. Reglerna omfattar bland annat bulleralstrande händelser. Exempelvis får bullerstörande arbeten inte utföras från kl.20.00 till 07.00, båtar får inte ställas upp med mast inom hamnens område så att störning uppstår från bl.a. slående fall eller vinande oljud vid blåst.

Utöver ovan nämnda begränsningar för hur mycket och när verksamhet får pågå finns även begränsning indirekt genom gällande detaljplan för aktuellt planområde, akt nummer 2225,

som anger kvartersmark för bostäder samt direkt genom för varvet gällande detaljplan, aktnummer 2231, som anger industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende *ej vållas olägenhet* med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Enligt vägledning *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär – en vägledning, rapport 2020:8* från Boverket klassas områden utifrån högsta ekvivalenta ljudnivåer i zon A till och med zon C. I zon A bör bostadsbyggnader kunna medges utan särskilda åtgärder, zon B kräver åtgärder medan det i zon C ej bedöms lämpligt med bostäder. För zon A gäller att ekvivalent ljudnivå ej skall överskrida 50 dBA kl. 06-18, och ej överskrida 45 dBA natt kl.22-06. På kvällar mellan 18–22 samt under lördag, söndag och helgdag ska värden ej överskrida 45 dBA. Planområdet bedöms ligga i zon A, mot bakgrund av ovan nämnda resonemang samt med stöd i bedömningar som gjordes i samband med upprättande av detaljplanen för flerbostadshusen norr om aktuellt planområde. I samband med den bostadsplanen utfördes en bullerutredning. Bullerutredningen inkluderade mätningar av ljud från varvskranen samt bullerberäkningar. Man såg att bullerpåverkan kom från kranen eller från konservering av motorer, slipning och sågning och dylikt. Det konstaterades då att bullerkällorna utöver varvskranen, var och ska vara skärmade genom byggnader och plank för att klara redan gällande regleringar.

Vad gäller varvskranen genererade den under varvets arbetstid vid tomtgräns för den planen (Brännö 1:180) som värst 50,5 dBA och som bäst 45,5 dBA. Utifrån maxantalet båtar varvet får hantera och tiden en båt tar uppskattades krananvändandet till maximalt 400 timmar per år. Man gjorde då bedömningen att eftersom riktvärdena för natt innehölls och för att överskridanden på kvällstid och att dagtid begränsas till 400 timmar per år, så kunde bostadsbebyggelse accepteras. Miljöförvaltningen instämde då med bedömningen. Miljöförvaltningen har efter att verksamhetsutövaren 2020 skriftligt bekräftat att det är samma kran som används idag som 1995, samtyckt till att ovan nämnda bedömning kan anses aktuell.

Med tanke på att ljudnivån blir lägre ju längre bort från ljudkällan man kommer, att topografin är likvärdig och att avståndet från bullerkällan till den fastighetsgräns som då var aktuell var 30–40 meter (beroende av kranens läge) förutsätts aktuellt planområde som ligger 60 meter från kranen ha en bättre bullersituation än vad bostadsplanen i norr hade. I figur 14 markeras Brännö 1:180, den fastighet som bullerutredningen avsåg, med orange linje. Aktuellt planområde markeras med röd linje och kranbanan illustreras med streckad linje. Med anledning av allt ovan bedömer kontoret att bostadsbebyggelse inom planområdet bör kunna medges utan särskilda åtgärder. Det är ändå lämpligt att alltid

beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt, särskilt som ovan nämnda verksamheter finns.



Figur 14. Bild som visar planområdets läge i förhållande till kranbanan för Brännö Varvs kran samt läget för restaurang och uteservering. Norr om planområdet är den bostadsfastighet som bullerberäkning om kranen togs fram för.

Vad gäller buller från restaurang, fest och konsertverksamhet har klagomål under perioder framförts från intillboende. Miljönämnden hade ett pågående tillsynsärende, Miljöförvaltningen 2020-9027, som avslutades i oktober 2020 efter att verksamhetsutövaren meddelat att de inte planerade att ha några musikevenemang under de kommande åren. I tillsynsärendet meddelade Miljöförvaltningen bland annat att om verksamheten ändrar sina planer och återigen vill genomföra musikevenemang i framtiden, skall så ska verksamheten kontakta miljöförvaltningen så att tillsynen om egenkontroll av höga ljudnivåer kan återupptas.

För varvet gällande detaljplan, aktnummer 2231, bedöms ej ge stöd för bygglov för sådan verksamhet av den omfattning att störande buller uppstår vid närmsta fastighetsgräns för

bostadsfastighet. Därför bedöms detta ej hindra pågående markanvändning i planområdet, bostäder, eller bostadsinnehållet i nu förslagen detaljplan.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten på Brännö är bra. Miljökvalitetsnorm för utomhusluft är satt som dygnsmedelvärde, planområdet klarar detta med god marginal enligt miljöförvaltningens karta i stadens gemensamma GIS-visualiseringsverktyg, *gokart*.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet påverkas i nordöstra delen av höga nivåer i havet. Det innebär att planeringsnivåer på bebyggelse inom planområdet kommer behöva hanteras i planförslaget. Planeringsnivå för färdigt golv på nya byggnader som ej innehåller *samhällsviktig funktion* är +2,7 (RH2000) medan den för byggnader som innehåller *samhällsviktig funktion* är +2,9.

Vid Rödstensvägen vid nordvästra delen av planområdet finns en lågpunkt där vatten kan samlas vid häftiga regn. Vattnet rinner sedan vidare över nordvästra hörnet av planområdet och via det naturliga lågstråket i direkt anslutning norr om planområdet vidare mot öster och mot havet.

Markmiljö

Vid samrådet framkom att det fanns risk för markföroreningar inom planområdet. Under maj 2019 utfördes en översiktlig miljöteknisk undersökning. Undersökningen utfördes av Orbicon på uppdrag av Fastighetskontoret. Undersökningen finns i sin helhet bilagd planförslaget, (bilaga till planförslaget). Vid undersökningen delades planområdet in i tre delar och det konstaterades att föroreningar fanns. Ytjorden inom alla tre delområdena innehöll förhöjda halter av TBT, irgarol, PAH:er och metaller. Vid avstämning med miljöförvaltning 20-04-14 informerades det bland annat om omarbetningen av planförslaget sedan samrådet. Miljöförvaltningen meddelade vid avstämningen att utförd undersökning är tillräcklig för detaljplaneskedet och påpekade att det i detta fall sett till planområdets beskaffenhet och kopplat till föroreningstyp och att planen har bostadsinnehåll, krävs sanering till nivå känslig markanvändning inom hela planområdet.

Insatssituation

Räddningstjänsten har meddelat att tillräckligt med brandposter finns. Insattiden kan förväntas uppgå till 30 minuter. Därför måste utrymning av bostäder kunna säkerställas utan hjälp av räddningstjänstens fordon. Avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 50 meter.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att planområdets markanvändning bostäder kompletteras med möjlighet till centrumändamål inom all kvartersmark och i vissa delar blir centrumändamål den övervägande användningen. Detaljplanen innebär också att en del av kvartersmarken tas i anspråk för allmän plats. Planförslaget har omarbetats och brutits upp och bebyggelsen sänkts sedan samråd. Detta för att uppnå en bättre anpassning till kulturmiljön och för en större hänsyn till utsikt och utblickar för intillboende. Utformningsbestämmelser har införts för anpassning till kulturmiljön.

Den allmänna platsmarken och kvartersmarken inom planområdet ska markanvisas av fastighetsnämnden efter det att detaljplanen har antagits. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer därför att tecknas efter att planen har antagits.

Bebyggelse

Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret, Detaljplan för Handel på Brännö
Dnr 13/0690

mindre delar genom bestämmelse som ställer krav på sadeltak i kombination med bestämmelse om takvinkel och bestämmelse om högsta nockhöjd.

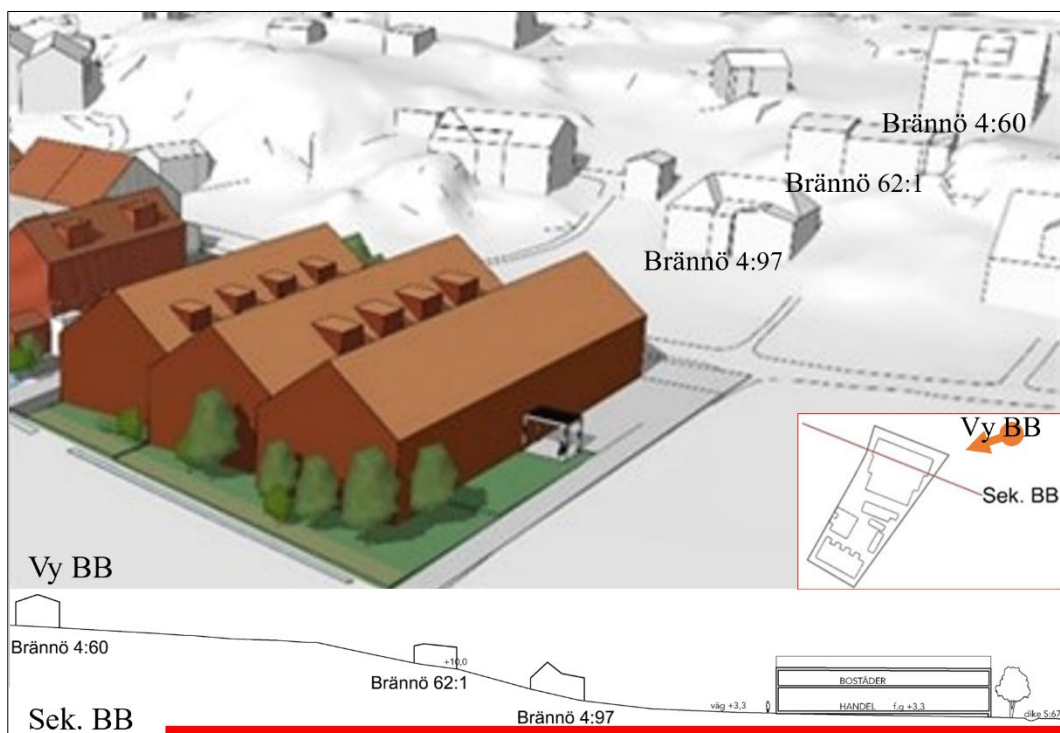


Figur 16. Planillustration 2021-03-16 rev. 2022-10-28, framtagen utifrån underlag från Gajd Arkitekter och Norconsult.

I norra delen av planområdet medges uppförande av en stor byggnadsvolym med byggnadsarea upp till 900 kvadratmeter (kvm). Detta är den yta som det under planarbetet har framkommit behövs för att inrymma funktionerna livsmedelshandel med postservice och nya postboxar till Brännöborna, på ett tillgänglighetsanpassat sätt.

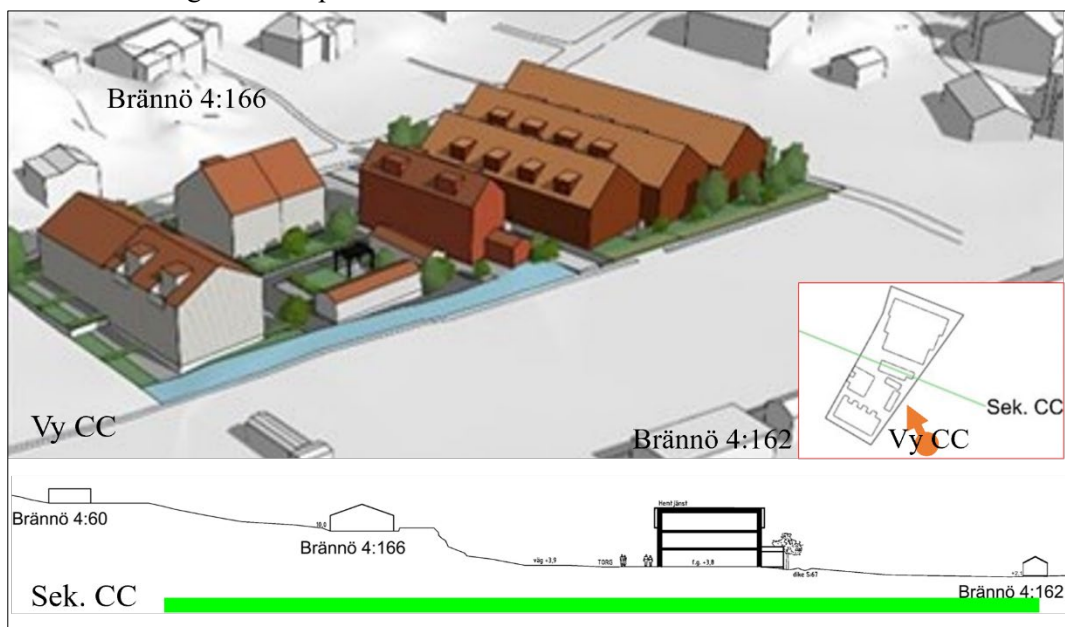
I byggrätten som utformades för ny livsmedelsbutik samt för postboxar till de som bor på Brännö medges i gatuplan endast verksamheter men trapphus/ hiss till ovanvåningen där bostäder medges kan beviljas och så även cykelrum och eller soprum som komplement till bostäder medges. Detta förtydligas genom planbestämmelse e₅ på plankartan. På det övre våningsplanet medger detaljplanen verksamheter och/eller bostäder. I illustrationen redovisas på övervåningen, utöver utrymmen för butiken, mot norr 4–5 smålägenheter som angörs från en gemensam utvändig passage mellan de två sydliga volymernas sadeltak.

I väster längs Rödstensvägen planläggs en zon med plats för infart och backning av lastbilar och parkeringsplatser för besökare. Det reserveras tillräckligt utrymme för att backning av mindre lastbil (som nyttjas för varuintag) sker inom fastigheten för att separera från gående.



Figur 17. Visar relationen mellan den planerade livsmedelsbutikbyggnaden och omgivningen med sektion och 3d vy. Underlag (Gajd arkitekter och Norconsult)

Söder om byggrätten för den planerade livsmedelsbutiken planläggs en mindre yta som allmänplats torg, **TORG₁**, och en smal passage som allmänplats gångata, **GATA₁**, mellan allmänplats, gata, Rödstensvägen och allmänplats, park/plantering/lekplats och väg, i direkt anslutning öster om planområdet.

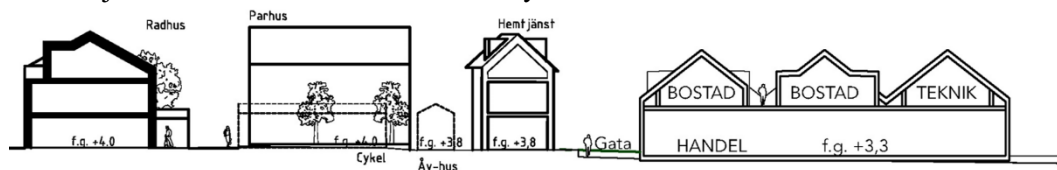


Figur 18. Visar relationen mellan byggnad som kan inrymma hemtjänst och omgivningen med sektion och 3d vy. Underlag (Gajd arkitekter och Norconsult).

Centralt i planområdet invid allmän plats GATA gågata säkerställs en öppen yta, som ska kunna utgöra ett tillgängligt öppet rum i anslutning till centrumfunktionerna. Syftet är att gynna en levande och aktiv mötesplats. Platsen utgörs av en allmänplatsyta, som planlägga som torg, **TORG₁**. På norra sidan av intilliggande gågata möts den av en bebyggelsefri yta (prickmark) inom kvartersmark.

I den södra delen av planområdet medges verksamheter och bostäder. Inom denna del regleras ej placeringen av byggnaderna inom byggrätten, eller antalet byggnader. Genom en största sammanlagd byggnadsarea om 650 kvm och bestämmelse om att en byggnad får vara som störst 450 kvm säkerställer planen att minst två byggnader måste uppföras om man ska kunna nyttja hela byggrätten.

Den södra delen av planområdet är indelad i tre områden varav den nordligaste ges användningen centrum och bostadsändamål, **CB**, med en egenskapsbestämmelse som i gatuplan endast medger verksamhet och en omfattningsbestämmelse som i bottenplan kräver en minsta rumshöjd om 2,7 meter. Syfte med bestämmelserna är att säkerställa en centrumlik karaktär på bebyggelsen, säkerställa plats för verksamheter på plats som utpekats som lämplig för detta i tidigare underlag och öka förutsättningarna möjliggöra en aktiv mötesplats vid torget. Vid tiden för planarbetet har byggrätten utformats för att rymma hemtjänstens lokalbehov och klara de krav som ställs på kommunala lokaler för att hemtjänstens verksamhet skall kunna inrymmas i detta område.



Sek. AA

Figur 19. Visar hemtjänst i mitten med en färdig golvnivå av +3,8 längst den allmänna platsen Gågata, till vänster radhus och parhus med en möjlig färdig golvnivå +4,0, till höger är livsmedelsbutik med en möjlig golvnivå av +3,3, i figur 20 visas vart sektionen tagit.

De andra två områdena i den södra delen ges användningen bostad och centrumsändamål, **BC**. Motivet bakom bokstavsordningen CB i det ena området och BC i det andra är att CB är mer anpassad till centrumändamål. I övrigt finns ingen skillnad och båda användningarna är lämpliga och möjliga. I byggrätt planlagd för användning BC, föreslås ett parhus närmast torget och fyra enheter i radhusform närmast plangränsen i söder. Det finns dock möjlighet att bygga även på andra sätt. Illustrationen visar ett utformningsalternativ av flera som möjliggörs genom detaljplanen.

I området längs med Rödstensvägen medges en något lägre byggnadshöjd än vad som medges en bit längre in mot öster. Syftet med denna reglering är att ny bebyggelse ska anpassas till nuvarande bebyggelses karaktär längs huvudstråket och av byggnadsplanen från 1952. Längs hela huvudstråket Rödsten-Husvik anger gällande planen bestämmelse, **BIv**, som tillåter en byggnadshöjd av 5,5 meter och en taklutning av 45 grader. I väster längs med Rödstensvägen planläggs en zon med så kallad korsmark som tillåter komplementbyggnader och/eller utskjutande byggnadsdelar med max tre meters byggnadshöjd med syfte att möjliggöra en gestaltning med karaktär av tät bygata med byggnader nära gatan. I detta område, närmast huvudstråket, räknas tillåtna byggnadernas höjder utifrån Rödstensvägens marknivåer, som en anpassning till bebyggelsemönstret längs Rödstensvägen och dess förlängning.

I planområdets östra del är marknivån lägre än Rödstensvägen. Där medges en något högre byggnadshöjd. Detta följer befintligt bebyggelsemönster i bykärnan där det ofta finns lägre bebyggelse längs huvudstråket och högre bebyggelse mot Brännö gårde.

Även i den södra delen av planen regleras att huvudbyggnader endast får ha sadeltak. Vidare anges en minsta och största takvinkel för bebyggelsen. Komplementbyggnader skall inräknas i den angivna byggnadsarean och de ges en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter för att bevara möjligheter till genomblickar genom området.

Mot Brännö 20:1, bostadsfastigheten söder om planområdet, planläggs så att komplementbyggnader inom planområdet ej får placeras närmre än 3,0 meter från denna fastighetsgräns och huvudbyggnader ej får placeras närmre än 4,5 meter från denna fastighetsgräns.

I syfte att anpassa den nya tillkommande bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och de utpekade kulturmiljövärden som finns vid Faggeliden / Rödstensvägen / Husviksvägen och det utpekade bevarandevärda Brännö gårde har förhållandevis detaljerade regleringar införts.

I hela planområdet finns, utöver bestämmelse om sadeltak och takvinkel på huvudbyggnad, även bestämmelse om att fasader skall vara av träpanel. Bestämmelse om kulör på fasad för huvudbyggnader har införts och föreslås för de två delarna låsta för verksamheter i gatuplan vara i en traditionellt mörk kulör. Detta i avsikt att dessa byggnader skall kunna målas i slamfärg med kulör som falu rödfärg. För den del som medger bostäder även i gatuplan och som vid tiden för planarbetet avses bebyggas med bostäder anges en traditionellt ljus kulör, till exempel ljusgrå umbra. Detta i avsikt att dessa byggnader skall skilja sig från de två byggrätterna med verksamheter i botten.



Figur 20. Visar relationen mellan byggnad som kan inrymma lokal för hemtjänst och omgivningen med sektion och 3d vy. Underlag (Gajd arkitekter och Norconsult)

Riksantikvarieämbetet har tagit fram en färgkollektion med så kallade Kulturkulörer. I färgkollektionen beskrivs även olika traditionella kulörer. Kontorets syfte med bestämmelse om traditionell färgsättning är inte reglering av enbart en exakt kulör utan att kulören utöver anpassning till kulturmiljön i skärgården även ska ha en koppling till hur byggnaden är avsedd att användas. Exempelvis bedömdes de större volymerna som ska rymma handeln mer kunna associeras med ekonomibyggnader än med bostadshus, därav variationen. Den detaljerade prövningen av färgsättning hanteras vid bygglovsprocessen.

Inom hela planområdet skall dagvatten tas om hand och fördröjas innan avledning till ledning eller dike utanför planområde. Längs planområdets gräns i öster reserveras 3,0 meter som mark med förbud att uppföra byggnad, så kallad prickmark, för yta där det ska vara möjligt att skapa gemensamma anläggningar för att hantera dagvatten.

Befintligt servitutsområde för väg som går till en befintlig pumpanläggning nordost om planerad bebyggelse ligger kvar och reservat för allmänna ledningar utläggs i anslutning till detta och i planens nordvästra del.

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintligt skjul och en befintlig väg inom planområdet att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator

Området nås från befintlig allmän plats väg, Rödstensvägen. En passage för allmänheten säkerställs genom planområdet genom planläggning av allmän plats **GATA₁**, gågata, från Rödstensvägen i väster och till allmän plats som ansluter öster om planområdet. Passagen är förhållandevis smal men frågan är avstämmd med vägföreningen som bekräftat att den kan fungera för de förhållanden man har på ön.

Idag finns en väg utan planstöd som leder vidare till verksamheterna i öster. Kopplingen för gång och cykel kan bevaras genom att befintlig koppling på allmän plats öster om planområdet byggs om i nytt läge så den möter gågatan. Inom planområdets gågata är det gåfart som gäller och cykel bör därmed ledas. Befintlig trumma i diket öster om planområdet behöver flyttas mot söder och vägen öster om planområdet ledas om. Detta regleras ej genom planförslaget. Men för att möjliggöra denna förlängning har avtal upprättats med berörd fastighetsägare och Brännö vägförening. Motordrivna transporter till angränsande fastigheter och verksamheter i öster hänvisas i och med plangenomförande till vägen Långejorden i söder.

Parkering / cykelparkering

För detaljplanen föreslås parkeringstal 0 i enlighet med stadens Mobilitets- och parkeringsriktlinjer för skärgården. Inga parkeringsplatser för bil kommer knytas till exploateringen.

I samband med bygglov kommer riktlinjer för parkering och mobilitet i Göteborg tillämpas för att säkerställa erforderlig mängd och typ av cykelparkeringar. Enligt dessa skall bostäder inom planområdet ha minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser, som kan vara oskyddade, poeper lägenhet

för besökare eller för tillfällig användning av boende. I planförslaget har tagits höjd för detta i skissarbetet och utrymme att anordna detta ska finnas.

Vad gäller planerade verksamheter har anvisningarna till nämnda riktlinjer studerats och med för den planerade livsmedelsaffären med tillhörande postboxar bedöms här mer rimligt att öka andelen cyklande besökande till butiken med postboxarna (40%) än normalt till verksamheter inom södra skärgården (32%). Om antalet besökande i rusningstid uppgår till 32 och antalet anställda är 5 så behövs minst 17 platser för butiksverksamheten. Om det byggs små bostadslägenheter ovanpå butiken tillkommer cykelplatser för dem även om kraven på antal cykelplatser för dem kan minskas något om de utgörs av smålägenheter. I övrigt gäller för bostäder det som anges ovan.

Om lokal för hemtjänsten skulle byggas inom planområdet har de enligt uppgifter från verksamheten behov av väderskyddad parkering för minst 6 cyklar varav 4 platser för el-cyklar.

Ytor för parkering av cyklar och mopeder ska kunna säkerställas inom respektive fastighet inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget nyttjar befintlig kollektivtrafik. Västtrafik har meddelat att de ser positivt på utbyggnad intill befintlig verksamhet.

Tillgänglighet

Inom planområdet förutsätts god tillgänglighet kunna uppnås. Området ligger i nivå med Rödstensvägen från vilken angöring kommer ske. Parkeringsficka för handikapparkering kan anordnas framför butiken. För den planerade bebyggelsen ska det vara möjligt att angöra med bil inom högst 25, helst 10 meter från bostadsentrén.

Tillgänglighet till service ökar på en övergripande nivå genom att de byggrätter i planförslaget som i gatuplan endast får nyttjas för verksamheter blir ett tillskott på Brännö vad gäller tillgänglighet både genom sitt läge närmre färjeläget vid Rödsten samt för att verksamhetslokalerna kan ligga i gatunivå. Om investeringsbeslut tas gällande byggande av ny lokal för hemtjänsten inom planområdet, så som skisserats i planarbetet, så ska den byggas tillgängligt (däribland med hiss om den blir i två våningar).

Service

Kommersiell service planeras byggas inom planområdet i form av ny tillgängligare livsmedelsbutik. Realiserar planerna blir även brännöbornas postboxar, som ligger inom och sköts av handelsverksamheten, mer tillgängliga.

Planen möjliggör uppförande av en ny byggnad med lokal för hemtjänstpersonal som jobbar med brukare på Brännö, men planen säkerställer ej att sådan byggs.

Stadsdelsnämnden har gjort en behovsbeskrivning till stadsledningskontoret och frågan förutsätts drivas vidare av ansvariga förvaltningar efter antagande. Under planarbetet har inkommit fråga från dåvarande stadsdelsnämnd och från föreningar på Brännö efterfrågas samnyttjande av lokal för hemtjänst med vårdcentralsmottagning, då även vårdcentralen skulle behöva en bättre lösning än idag. Vid tiden för antagande planeras uppförande av paviljonger för inrymmande av hemtjänsten genom tillfälligt bygglov invid Brännö skola. Stadsledningskontoret har meddelat att beslut togs i nämnd 2020-04-21 om att uppdra till före detta lokalsekretariatet, nu avdelning Planering och analys på stadsledningskontoret,

att starta en förstudie för att åstadkomma en permanent lösning för lokaler till hemtjänsten på Brännö samt att det uppdraget förnyats och förtydligats av stadsledningskontoret 2022-05-11 och översänts till Lokalförvaltningen. Vidare informerades att fråga om dialog för samnyttjande av lokal med regionen gällande vårdcentralsmottagning ej nämns i nämnda uppdrag. Det framstår även som det finns administrativa svårigheter för kommunen att samnyttja med regionen som möjligen kunde underlättas om det var kommunens verksamhet som hyrde i sig i regionens ägda / eller hyrda lokaler. Lösning på frågan ligger utanför detaljplanens genomförande.

Med den exploatering som skisserats genereras, enligt bedömningsmodeller, behov av strax under 2 platser i skola och strax under 4 platser i förskola. Byggs flerbostadshus med mindre lägenheter bedöms målgruppen bli sådan att antalet barn minskar jämfört med nuvarande förslag. Behovet av förskole- och skolplatser bedöms kunna tillgodoses inom befintlig förskola och kommunal skola cirka 800 meter söder om planområdet.

Friytor och naturmiljö

I den mån bostäder byggs ut inom planområdet skall erforderlig friyta för lek och utevistelse ordnas. I den norra delen av planområdet är tillgången till friyta begränsad på grund av behov av en viss byggnadsyta i markplan. För byggande av bostäder på andra våningen inom detta område krävs ett genomtänkt samnyttjande och genomtänkt gestaltning. En uteplats och en mindre yta för småbarn förutsätts anordnas i markplan även här. För detta kommer möjligen yta ovanpå underjordisk teknisk anläggning för fördröjning och rening av dagvatten delvis nyttjas.

I den södra delen bedöms goda förutsättningar att lösa friyta inom området finnas.

Utöver en passage för allmänheten genom planområdet planläggs en mindre yta som allmän plats, torg. Denna torgyta bedöms vara en viktig del för att uppnå en bebyggelse med centrumkaraktär och för att över tid, och oaktat vilken bebyggelse det blir i den mera flexibla södra delen av planförslaget, bevara en möjlig mötesplats för Brännöborna i ett strategiskt läge.

Naturmiljö

På den södra delen av planen reserveras en yta om tre meter från fastighetsgräns i öster fri från all typ av bebyggelse. Denna yta avses hållas vegetationsklädd för fördröjning och rening av dagvatten från området. I övrigt planläggs ingen samordnad yta för naturmiljö.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär att strandskydd inträder inom den del av detaljplanen där allmän plats ligger inom 100 meter från strandlinjen. Detaljplanen innebär också upphävande av inträdande strandskydd för fastigheterna Brännö 3:198, 3:197, 3:196 och Brännö 12:8 för kvartersmark inom planområdet. Kommunen anser att tre av de fem så kallade särskilda skälen som listas i MB 7 kapitlet 18 c § som utgör grund för att upphäva strandskyddet är tillämpliga. Nedan framgår de i kursiv fet text.

Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1.)

Kommunen anser att den delen av planen där strandskyddet avses upphävas är idag inhägnat och är inte allemansrättsligt tillgängligt, se närmare i ”*underlag till stöd för upphävande av strandskydd*”. Privatisering anses ha skett på ett lagligt sätt på grund av att den gällande planen medger kvartersmark bostäder.

Området där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området. (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 5.)

Brännö är avgränsat av vattnet. Godstransport sker via färja till Rödsten och därifrån till butik. Då det endast kommer att finnas en livsmedelsbutik på ön, som bland annat erbjuder postservice med postboxar för samtliga boende på ön, är butiken en viktig funktion på Brännö. I det av stadsdelsnämnden antagna utvecklingsprogrammet (2017) påpekas att det råder brist på mötesplatser och service på ön. Längs huvudstråket Rödsten-Husvik, med ett avstånd av 1,5 kilometer, finns ingen allmän plats som kan fungera som en mötesplats utan allt är planlagt för kvartersmarksändamål. Kommunen anser att en centrubildning med tillhörande bebyggelse och utemiljö samt torgyta, som erbjuder boende utmed huvudstråket en mötesplats för vardagslivet och bidrar till social integration, är en angelägenhet för ön. Regleringen av bostadsändamålet i föreslagen detaljplan möjliggör annan bebyggelseform än friliggande villor, vilket också är angeläget för lokalsamhället för att minska segregationen och att bidra till bostadsförsörjningen. Kommunen anser att en annan placering än den föreslagna centrubildningen är inte rimlig och är omöjlig med anledning av de avgränsningar och förutsättningar som nämnts i underlaget ”*underlag till stöd för upphävande av strandskydd*” som bilagts planhandlingen.

Området där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget allmänt intresse. (Miljöbalken 7 kap. 18 c § 6.)

Redan i före detta FÖP för Brännö uppdagades behovet av en större och tillgänglighetsanpassad livsmedelsbutik med postservice, det vill säga att Brännö anses ha haft brist på lokaler för handel och service åtminstone sedan 2006. Detta undersöktes i FÖP och lämplig lokalisering valdes. År 2014 påbörjades aktuellt planarbete, Mellan 2014 och 2019 växte Brännös befolkning från 905 till 965 invånare. Detta har ytterligare aktualiserat behovet av en större livsmedelsbutik med postservice, en diskussion som påbörjades år 2000 när Brännö hade en befolkning av 722 personer. Den under senare år ökade e-handeln och ökade pakethanteringen påkallar även den ett ökat utrymme för att hanteringen ska fungera.

Kommunen anser att behovet av större lokaler för handel och service har funnits under en tidsperiod av 20 år och att handel som kräver service i form av paketutlämnande har ökat, se ovan, och inte förväntas minskas i framtiden gör att innehållet i aktuell detaljplan betraktas som ett mycket angeläget intresse.



Figur 21. Aktuellt planområde markerat med grön linje. Område som berörs av inträdande strandskydd markerat med gul yta. 100 meters avstånd från strandlinje visas med tunn röd linje. Inhägnat område inom planområdet som inte är allemansrättsligt tillgängligt markeras med orange.

Sociala aspekter och åtgärder

Södra skärgården är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 93 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo (rapport 2017). För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av annat än småhus.

Planen skapar goda förutsättningar för lek, samspel och vardagsliv särskilt för barn, då ön är en bilfri ö vilket ger barn större möjlighet till fri rörelse. Här är man på gott och ont relativt isolerad från staden på fastlandet. Boende på en ö innebär särskilda förutsättningar, särskilt för barn och ungdomar, bl.a. vad gäller skolväg och utbud av fritidsaktiviteter. På Brännö finns förskola samt skola f-3, medan mellan- och högstadium finns på Styrso. Gymnasieungdomar pendlar till skolor på fastlandet. Utvecklingen av planområdet utmed huvudstråket Rödsten ökar tryggheten längs detta. Torgytan avses bli en skyddad mötesplats genom att fordonstrafik inte medges passera planområdet.

Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med handel anläggs. Under den sociala analysprocessen har framkommit att det är av intresse att stärka förutsättningarna för service och mötesplatser samt att öka tillgängligheten till dessa på ön.

Planförslaget bedöms skapa goda förutsättningar för samspel och vardagsliv särskilt för äldre med tillskapande av ett tillgängligt servicecentrum med hög standard. Torgytan inom planområdet har potential att bli en attraktiv mötesplats där besökare till livsmedelsbutik, postservice från olika delar av ön möter varandra och de arbetande vid butiken och eventuell hemtjänstpersonal och de boende i intilliggande bostäder. Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med handel anläggs.

Detaljplanen bedöms skapa bra förutsättningar till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den ökar tillgången till bostäder, boendeslag och boendestorlekar i Skärgården samt att livsmedelsbutik finns kvar på Brännö.

Teknisk försörjning

Dagvatten- och skyfall

För planförslaget har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram, daterad 2020-06-29.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås en översilningsyta av gräs som placeras öster om de södra byggnaderna. Ytan bör vara minst 70 kvm stor. För den norra delen av området föreslås genomsläpplig markbeläggning med underliggande makadam för fördröjning och rening.



Figur 22. Bild från utredningen för dagvatten och skyfallshantering (20-06-29) som bilagts planförslaget. Bilden visar hur stående vatten skall kunna passera planområdets nordvästra hörn och hur dagvatten ska ledas mot öster över planområdet för att där fördröjas och renas.

Utöver detta behöver markhöjden vid byggnaderna vara minst 0,2 m högre än omgivande mark och ett lågstråk, som leder vatten till havet, kvarstå norr om planen för att området ska vara säkert vad gäller översvämningar vid skyfall. Om inte detta eller annan likvärdig åtgärd görs skapas ett instängt område som kan ge översvämningar både för ny och befintlig bebyggelse vid skyfall.

I utredningen konstateras att planområdets recipient är Rivö Fjord, en mycket känslig recipient. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Rivö fjord negativt. För att ett plangenomförande skall anses lämpligt och ej påverka möjligheterna att uppnå reningskraven föreslås att dagvattnet från planområdet avleds ytligt och rinner över en så kallad översilningsyta för rening och fördröjning. En översilningsyta på 140kvm placerad längs områdets sydvästra gräns uppskattas ge tillräcklig rening för att nå riktvärdena för dagvatten. I plankartan anges på mark med byggförbud i öster planbestämmelsen **g₁**, gemensamhetsanläggning,

som betyder att åtgärder ej får utföras som hindrar möjligheter att inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet.

Simulering visar att föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter exploatering, men med rening uppnås riktvärdena för alla ämnen utom fosfor. Fosforhalterna i utgående dagvatten reduceras dock jämfört med dagens halter. Simuleringen anger att totalmängderna av dagvattenburna föroreningar från området är små och efter rening görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Enligt dagvattenutredningen bör dagvatten efter fördröjning ledas till dike beläget i anslutning till fastighetens östra gräns. Rättighet för att kunna leda dagvatten till utpekad dike är upprättat genom avtal.

Vatten och avlopp

I planförslaget föreslås ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, **u₁**. Sedan samråd har u-området utökats mot söder och mot nordväst.

Anslutning till allmänt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten kan ske i Rödstensvägen eller till befintliga ledningar i norr. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Upplysning om detta har införts på plankartan. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 58 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs stads hemsida.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83).

Värme

Detaljplanen styr inte valet av lösning för uppvärmning. Det finns inget nät för fjärrvärme eller liknande gemensamt system i närheten av planområdet.

El och tele

Ellevio ansvarar för elnätet på Brännö. Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV, om befintliga ledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Ellevio har meddelat att planområdet kan el-försörjas från befintlig nätstation norr om planområdet, dock krävs att befintlig nätstation uppgraderas samt schakt för nya ledningar i Rödstensvägen från nätstationen till planområdet då befintligt nät ej har tillräcklig kapacitet.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbete ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios

anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Ellevio vill i god tid bli kontaktade av exploatören. Ibland krävs även samordning och samförläggning. För uppgift om befintliga ledningars läge hänvisas till webbtjänsten *Ledningskollen* på www.ledningskollen.se.

Skanova har nät för tele och fiber. Nät finns utbyggt längs Rödstensvägen, i norra delen av planområdet samt delvis inom planområdet. I norr går kanalisation med bland annat fiber till Brännö 4:162 in på planområdet. Delar av befintligt nät är inte inmätt, det råder därmed viss osäkerhet om det exakta läget. Eventuellt finns en telestolpe precis väster om planområdet, oklart om den är i bruk eller ej. För utsättning och digitala kartor hänvisar Skanova till www.ledningskollen.se. Skanova vill ha fritt från byggnader och staket och dylikt på minst 0,5 meter vardera sida om sin kanalisation. I norr utläggs ledningsreservat i plankartan.

Avfall

Avfallshantering löses inom respektive fastighet. Sopbil stannar vid Rödstensvägen och sopkärl rullas till bilen. Maximalt avstånd mellan sopbil och avfallsutrymme/sopkärl skall vara 25 meter, det mäts från mitten av avfallsutrymmet/sopkärl till bakre delen av sopbilen. För den planerade verksamhetslokalen i norr avses sophantering från verksamheten ske inomhus i den nordligaste delen av byggnaden och inom rekommenderat avstånd från plats vid Rödstensvägen där sopbil stannar. På Brännö finns redan befintligt system för källsortering, skrymmande respektive farligt avfall, som kommer nyttjas av boende inom planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

För grundläggning inom området kommer i bygglovsprocessen en platsspecifik geoteknisk utredning med tillhörande fältundersökningar krävas för att bl.a. fastställa lämplig grundläggningsmetod av planerad bebyggelse. Ur geotekniskt perspektiv är det fördelaktigt att undvika uppfyllnader både under och omkring planerad byggnad då risk finns att uppfyllnader orsakar sättningar som dessutom är ojämna. Då delar av området behöver höjas på grund av risk för översvämning behöver sättningsrisk/risk för ojämna sättningar beaktas. Tjälfarligheten bedöms med anledning av sand och siltförekomsten som måttlig till mycket tjälfarlig jord, vilket behöver beaktas vid schaktarbeten.

Beträffande omgivningspåverkan finns intill planområdet en pumpstation med tillhörande infrastruktur, som ägs av Kretslopp och Vatten. Då marken planeras att höjas finns risk att sättningar påverkar pumpstationen, vilket behöver beaktas. Även Rödstensvägen och ledningar inom och i anslutning till planområdet behöver beaktas. Frågor kring grundläggning och omgivningspåverkan omhändertas i bygglovsprocessen då exploatör ska redovisa en detaljerad riskanalys avseende omgivningspåverkan. Exploatör ansvarar för att ingen negativ omgivningspåverkan sker med anledning av den nya exploateringen, varken i byggskedet eller efter färdigställande.

Om grundläggning planeras på berg så behövs en radonriskutredning för att verifiera bergets radonklassning, då det inom normalriskområden kan finnas små områden med högradonmark. Det utförs i så fall i bygglovsskedet. Om byggnader planeras att grundläggas på fyllnadsmaterial behövs en radonriskklassificering av fyllnadsmaterialet i bygglovsskedet.

Exploatörer ansvar för ovan nämnda undersökningar och eventuella erforderliga åtgärder.

Översvämningssrisk

Delar av marken i nordost ligger strax under +2,7, vilket är den prognostiserade risknivån med avseende på förhöjda havsnivåer. Det innebär att marken behöver höjas något inom den nordöstra delen av planområdet, vilket behöver studeras vidare i detaljprojekteringen.

Besked från strategiska avdelningen på SBK är att det för färdigt golv nya byggnader som innehåller samhällsviktig funktion lägst skall ligga på nivå +2,9. Planbestämmelse har införts i form av utförandebestämmelse, om att huvudbyggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,9 och att öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2,9 ska anordnas med översvämningsskydd. Den planerade nya livsmedelsbutiken med postboxar har bedömts utgöra en samhällsviktig funktion och även lokalen för hemtjänst om denna byggs.

Markmiljö

I samband med ett plangenomförande skall marken saneras till nivå känslig markanvändning. På plankartan införs bestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för bostadsändamål.

Ansvar för att utföra och bekosta avhjälpande av eventuella markföroreningar regleras i det genomförandeavtal som ska tecknas mellan fastighetskontoret och exploatör.

Buller

Mot bakgrund av bedömning redovisad ovan under kapitel om förutsättningar gör kontoret bedömningen att inga särskilda åtgärder krävs på grund av omgivningsbuller. Planen gör därmed inga regleringar kopplat till denna fråga. Det är ändå lämpligt att alltid beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

Fastighetsindelning

Servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden med mera, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver ett så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, utan att ansvaret ligger på fastighetsägarna. Detta brukar lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas, alternativt att en befintlig gemensamhetsanläggning utökas, se vidare under *Drift och förvaltning* nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

För elförsörjning av området krävs uppgradering av befintligt nät utanför planområdet genom byte av transformator och ledningsförläggning från befintlig transformatorstation norr om planområdet, längs Rödstensvägen och fram till planområdet. Kostnader för åtgärderna fördelas mellan exploatörer, vilket regleras i kommande genomförandeavtal.

Gågatan som föreslås genom planområdet, förlängs utanför planområdet, över den privatägda fastigheten Brännö 1:89 fram till verksamheterna i öster inom fastigheten Brännö 4:162. Detta möjliggörs genom avtal med berörd fastighetsägare och Brännö vägförening. Kostnader för åtgärderna fördelas mellan staden och exploatör/er, vilket regleras i kommande genomförandeavtal.

Drift och förvaltning

På Brännö finns gemensamhetsanläggningen Brännö GA:18 med ändamål kör- och gångvägar samt allmän plats som förvaltas av Brännö vägförening. Det finns också en samfällighetsförening, Brännö bys samfällighetsförening, som förvaltar samfällt ägd mark.

Brännö vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark lokalgata (Rödstensvägen). De är positiva till passagen genom planområdet och förlängningen av densamma. Därför avses allmän plats **GATA₁**, gågata inom planområdet samt förlängningen av denna passage fram till Brännö varv att förvaltas av Brännö vägförening. Allmän plats **TORG₁**, för blivande torgyta, kommer likaså att förvaltas av Brännö vägförening.

Samråd ska ske med Brännö vägförening innan byggnation av kvartersmark och allmän platsmark påbörjas.

Exploatör/er ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankarta som kvartersmark.

Exploatörer ansvarar för den dagvattenhantering som ska ske på sina fastigheter. Om en gemensamhetsanläggning behöver inrättas för att reglera drift och underhåll av dagvattenanordningar ansvarar exploatörerna för att en sådan inrättas. Ett avtal är upprättat med Brännö bys samfällighetsförening som förvaltar det samfällda diket Brännö S:67, vilket går parallellt utmed planområdets östra gräns. Avtalet avser rättighet för att kunna nyttja norra delen av diket till dagvattenhantering för planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter är Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och 3:198, samtliga i kommunal ägo.

Brännö S:67 kommer att beröras av planförslaget då det har upprättats avtal med nämnda fastighet för omhändertagande av dagvatten.

Brännö 1:89 kommer att beröras av planförslaget då det har upprättats avtal med nämnda fastighet om upplåtande av yta för förlängning av passagen över allmän plats öster om planområdet.

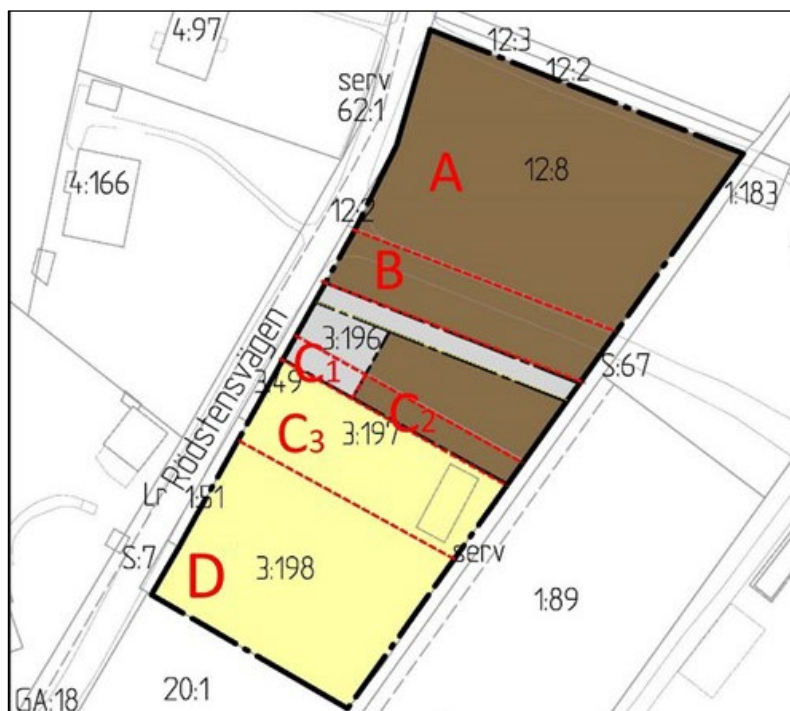
Brännö 1:180 berörs genom upprättande av ett utrymmesservitut för att möjliggöra rätt till utrymme för skötsel av befintligt dike, Brännö S:67.

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsbildning vara genomförd.

Fastighet	Erhåller mark	Från	Avstår mark	Till	Markanvändning
Brännö 12:8	Ca 335 m ² (B i karta)	Brännö 3:196			Kvartersmark
Brännö 3:196			Ca 335 m ² (B i karta)	Brännö 12:8	Kvartersmark
Brännö 3:197			Ca 45 m ² (C1 i karta)	Brännö 3:196	Allmän platsmark
Brännö 3:197			Ca 100 m ² (C2 i karta)	Brännö 3:196	Kvartersmark
Brännö 3:197			Ca 455 m ² (C3 i karta)	Brännö 3:198	Kvartersmark
Brännö 3:198	Ca 455 m ² (C3 i karta)	Brännö 3:197			Kvartersmark
Brännö 3:196	Ca 45 m ² (C1 i karta)	Brännö 3:197			Allmän platsmark
Brännö 3:196	Ca 100 m ² (C2 i karta)	Brännö 3:197			Allmän platsmark

Tabell 1. Tabell som visar hur förändringar av fastigheterna är tänkta att ske.



Figur 23. Illustration tillhörande tabell 1, som visar hur förändringar av fastigheterna är tänkta att ske.

Mark ingående i allmän plats

Avsikten är att den mark som planläggs som allmän plats ska omprövas till att ingå i och förvaltas av Brännö GA:18 (Brännö vägförening).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Inom Brännö 3:196 ska den mark som är planlagd som allmän plats upplåtas som en rättighet via omprövning av Brännö GA:18. Även den del av Brännö 3:197 som är planlagd som allmän platsmark ska upplåtas som en rättighet via omprövning av Brännö GA:18. Den allmänna platsmarken kommer att tillhöra Brännö 3:196 som utöver allmän plats ska utgöras av kvartersmark inom den mittersta byggrätten, med bestämmelse CB, enligt plankartan.

Kvartersmarken inom planområdet ska markanvisas till exploatör efter det att planen har antagits. Fastighetsbildning ska anpassas efter kommande markanvisning.

Före beviljande av bygglov ska bildande av nya fastigheter och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, t.ex. bildandet av ledningsrätt vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18, i samband med fastighetsbildning. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats.

Den allmänna platsmarken **GATA₁** ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 som idag förvaltar Rödstensvägen och allmän plats på Brännö.

Den allmänna platsmarken **TORG₁** ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 som idag förvaltar Rödstensvägen och allmän plats på Brännö.

För att hantera fördröjning och rening av i planområdet ingående fastigheters dagvatten kan en gemensamhetsanläggning behöva inrättas. Föreslaget är att fastigheterna efter fördröjning och rening avleder sitt dagvatten mot norr, till befintligt dike öster om planområdet. Diket ligger inom Brännö S:67 (samfällt dike för dagvatten) och rättighet är upprättad genom avtal. Område för fördröjning och rening av dagvatten är säkerställt i östra delen av planområdet genom mark med byggnadsförbud och planbestämmelse **g₁**.

Servitut

Kommunen innehar ett avtalsservitut för allmänna VA-ledningar på fastigheten Brännö 12:8. Servitutet avser både rätt att nedlägga ledningar och rätt att iordningställa väg som ska tjäna som utfart från Brännö 1:183 för att säkerställa åtkomst till kommunens pumpanläggning. Utrymme för de befintliga ledningarna säkras med ett u-område i detaljplanens norra område. Avsikten är att ersätta servitutet med ledningsrätt.

I samband med lantmåteriförrättning gällande omprövning av GA:18 och förlängningen av blivande väg utanför planområdet behöver servitut bildas, genom lantmåteriförrättning, för passage över diket s:67.

Nyttjanderätt

Fastigheten Brännö 4:162 har haft en planstridig nyttjanderätt för väg som korsar planområdet. Nyttjanderätten har sagts upp. Befintlig vägsträckning kommer att planläggas som kvartersmark. Söder om befintlig vägsträckning planläggs en passage

som allmän plats **GATA₁**, Gågata, för att ge allmänheten rätt att passera genom planområdet. Fordonstrafik kommer inte att vara tillåtet.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska 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.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u₁** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

I norra delen av Brännö 12:8 ligger idag kommunala VA-ledningar som är säkerställda med avtalsservitut. Kommunen har även en rättighet att ta väg i norra delen av 12:8 för att säkerställa tillgänglighet till Brännö 1:183. Avsikten är att dessa rättigheter ska säkerställas med ledningsrätt.

Enligt planförslaget ska det i norra delen av planområdet anordnas infartsväg parallellt med kommunens ovan nämnda infartsväg till Brännö 1:183, för att detta ska gå att genomföra kan det bli aktuellt för exploitören att uppföra en stödmur inom u-området för att kunna hantera höjdskillnaderna. Eftersom det finns kommunala VA-ledningar i samma läge har avstämning skett med kretslopp- och vatten och det har konstaterats att exploitören kan få upprätta en stödmur inom u-området, dock ej direkt ovanför VA-ledning. En förutsättning för byggande av nämnda stödmur eller dylikt inom u-området är att detta sker i dialog med kommunen och att det regleras i den ledningsrätt som säkerställer VA-ledningarna.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsreglering från Brännö 3:197 till 3:196 och 3:197 till 3:198. Kommunen ansöker och bekostar även fastighetsreglering från Brännö 3:196 till Brännö 12:8 som syftar till att Brännö 12:8 ska omfatta all kvartersmark norr om allmän platsmark.

Kommunen ansöker och bekostar bildandet av ledningsrätt för att säkerställa de allmänna VA-ledningarna som går längs med planområdets norra gräns och som idag är säkerställda med avtalsservitut.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsreglering av allmän plats. Omprövning av gemensamhetsanläggningens (Brännö GA:18) utrymme inklusive andelstal bekostas av kommunen.

Ansvar för att ansöka om och bekosta övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder så som t.ex. bildande av gemensamhetsanläggningar för dagvatten, avstyckning av fastigheter inom kvartersmark m.m. åligger respektive exploatör.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Tidigare jordbruksarrende mellan kommunen och Skärgårdslamm AB som fanns inom planområdet har sagts upp.

Nyttjanderätt för väg till förmån för fastigheten Brännö 4:162 har sagts upp.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

I samband med att kvartersmarken markanvisas till en exploatör/er avses genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatör/er för genomförandet av planen.

Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörer och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om rättighet för väg på allmän platsmark utanför planområdet samt överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning Brännö GA:18 ska tecknas mellan kommunen, Brännö vägförening och Brännö 1:89 i samband med att planen går upp för antagande.

Överenskommelse med Brännö varv om att de inte gör gällande den uppsagda nyttjanderätt som var planstridig har upprättats.

Avtalsservitut för avledning av dagvatten till diket S:67 har upprättats.

Avtalsservitut för utrymme inom fastigheten Brännö 1:180 för skötsel av diket S:67 har upprättats.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Skanova. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatör avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Om avtal inte finns vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2018

Granskning: 1: a kvartalet 2021

Antagande: runt årsskiftet 2022/2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2024

Förväntat färdigställande: 2026

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. I samband med att planen antas upphävs det inträdande strandskyddet på all kvartersmark inom planområdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det finns skäl att upphäva det inträdande strandskyddet på kvartersmark inom planområdet. Avvägningar gällande ianspråktagande av icke allemansrättsligt tillgänglig obebyggd mark för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan detaljplanens syfte och strandskyddets syfte. Kontorets bedömning är att den allmänna nyttan med ianspråktagande av denna berörda kvartersmark här väger tyngre än den nytta den skulle ha för uppfyllandet av strandskyddets syften. Allemansrättens tillgång till strandområdet förutsätts vara samma som idag och även säkerställd efter genomförande av detaljplanen genom planläggning av allmänplats.

Vid överväganden kring tillgänglighet till strandområden och tillgänglighet till mark planlagd som allmän plats bedömdes det viktigt att ha kvar en passage för allmänheten centralt genom planområdet. Passagen säkerställs som allmän plats **GATA₁**, gågata. Efter granskning har Fastighetskontoret funnit en lösning för att möjliggöra en förlängning av passagen öster om planområdet.

Överväganden gällande byggnadshöjder för det tillkommande centrumområdet har gjorts mellan omgivande bebyggelse, med intilliggande verksamhetsområdes byggnads- och strukturehöjder. Kontoret bedömer att nu föreslagna byggnadshöjder fungerar som en lämplig övergång mellan befintlig industristruktur och omgivande villabebyggelse samt att det bidrar till ett attraktivt, genomförbart och levande centrumområde. Planförslaget bedöms inte förvanska de värden som beskrivs i bevarandeprogrammet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att upplevelsen av det funktionella sambandet mellan bebyggelse och den före detta odlingsmarken påverkas. Detta, främst då man närmar sig Brännö gårde från norr, genom att utblicken mot gårdet och intilliggande

bebyggelse delvis kommer att skymmas av tillkommande byggnader. Det rör sig om förhållandevis korta passager i jämförelse med helheten vilket medför att den negativa påverkan bedöms bli begränsad.

Kommunen har sammantaget bedömt att nyttan av planförslaget överväger den ovan nämnda negativa påverkan /konsekvenser som bedöms kunna uppstå på riksintresset för kulturmiljö.

De närmsta grannarna på västra sidan om Rödstensvägen får en förändrad närmiljö och får mindre utsikt mot Asperösund. Gällande detaljplan från 50-talet medger uppförande av bostadshus med högre högsta nockhöjd, från stadens nollplan, än föreliggande plan, men föreliggande plan medger en helt annan typ av bebyggelse och en större täthet. Vid utformning av planförslaget har utsikten från grannar beaktats, anpassningar har utförts, men utsikten kommer att påverkas. Avsikten är att möjliggöra för tillräckligt stor volym för handeln och för en annan typ av bostäder än friliggande villor. Det allmänna intresset av att möjliggöra för en ny större och tillgänglig matbutik på Brännö och av att möjliggöra för andra bostadsformer än friliggande villor, har här bedömts väga tyngre än vad det enskilda intresset, intillboendes utsiktsförändring, bedöms utgöra.

Ett plangenomförande medför att motortrafik från Rödstensvägen till Brännö varv hänvisas till Långejorden i söder. Detta utgör en stor förändring för Brännö Varv och verksamheten där. Avvägningar har gjorts mellan intresset att bevara befintlig väg för tung fordonstrafik och intresset att skapa ett centrumområde med god boendemiljö och en trygg mötesplats. Det allmänna intresset av att ej ha motortrafik och transporter genom centrumbildningen har bedömts väga tyngre än det enskilda intresset därför att det finns möjlighet för intilliggande verksamheter att angöra med fordonstrafik ifrån Långejorden i syd enligt beskrivningar i gällande detaljplan för varvet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att ingen ny till tillräckligt stor tillgänglig livsmedelsbutik med postservice och postboxar kan byggas. Den befintliga livsmedelsbutiken kommer fortsatt ha alldeles för små ytor för att bedriva sin verksamhet samt kommer fortsatt vara otillgänglig för personal och besökare. Denna svårighet kommer fortsätta att kräva stora resurser från verksamhetsutövarna. Nollalternativet innebär att postombud och Brännöbornas postboxar ej kan flyttas till tillgängliga och tillräckligt stora lokaler.

Nollalternativet innebär att planområdet genom exempelvis en mindre avvikelse bör kunna styckas i fem fastigheter och bebyggas med friliggande bostadshus enligt gällande detaljplan. Husen kan uppföras i en våning med vind och upp till 5,5 meters byggnadshöjd, med högsta takvinkel 45 grader, vilket ger som högst ungefär 12 meter nockhöjd. Detta kan utföras utan att strandskyddet inträder.

Om planområdet bebyggs enligt gällande plan med friliggande hus, minskar möjligheterna att ens närma sig tillgodoseendet av de behov man sett i den långa underliggande planeringsprocessen som lett fram till föreslagen markanvändning i före detta FÖP Brännö.

Möjligheten till alternativa boendeformer minskar och risken är att inga smålägenheter alls åstadkoms inom planområdet. Som följd får också färre personer möjlighet att bosätta sig på Brännö, permanent eller delar av året, jämfört om planen genomförs.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Boende på en ö innebär andra förutsättningar, särskilt för barn och ungdomar, bl.a. vad gäller skolväg och utbud av fritidsaktiviteter. På Brännö finns förskola samt skola f-3, medan mellan- och högstadium finns på Styrso. Gymnasieungdomar pendlar till skolor på fastlandet. Brännö är en bilfri ö vilket ger barn större möjlighet till fri rörelse. Utvecklingen av planområdet utmed huvudstråket Rödsten ökar tryggheten längs detta. Torgytan avses bli en skyddad mötesplats genom begränsningen av trafikslag på intilliggande passage genom planområdet. Passagen planläggs som gata med egenskap gånggata.

Södra skärgården är en av Göteborgs mest socialt homogena stadsdelar. 93 % av bebyggelsen består av småhus i privat ägo (rapport 2017). För att åstadkomma en mer sammansatt bebyggelse och möjliggöra att fler unga och gamla ska kunna bo kvar i sin stadsdel finns det ett behov av en komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet i form av annat än småhus.

Planen skapar goda förutsättningar för samspel och vardagsliv särskilt för äldre genom tillskapande av ett tillgängligt servicecentrum med hög standard. Torgytan inom planområdet har potential att bli en attraktiv mötesplats där besökare från olika delar av ön och verksamma på ön möts. Närmiljön blir mer sammanhållen för människor när nytt torg med möjlighet till intilliggande service anläggs.

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.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

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. Detaljplane förslaget 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.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen inför samråd av planförslaget samt vid det formella samrådet. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

En bedömning av planförslagets påverkan på stadens miljömål har utförts under april 2020 enligt kontorets/stadens matris. Planområdet är redan idag planlagt för bostäder och det har vägts in i bedömningen. Flertalet av målen och delmålen bedöms ej beröras av planförslaget. Vad gäller målet *Giffri miljö* bedöms planen medföra en positiv inverkan eftersom sanering av planområdet kommer ske. Av samma skäl bedöms den positiv för miljömål *Levande sjöar och vattendrag* (delmål – ekologi). För *God bebyggd miljö*s delmål - *attraktiv bebyggelsestruktur* bedöms planen ha en positiv effekt eftersom det tillskapas möjlighet för handel- och servicelokaler med högre tillgänglighet och fler människor får bättre möjligheter att verka på Brännö. Vidare möjliggör planen byggande av bostäder i annan form än friliggande villor på egen tomt som är det mest förekommande på Brännö. Särskilt lägenheter efterfrågas på Brännö och i södra skärgården och planen ger möjligheter till det. Vidare ges möjlighet till uppförande av lokaler i ett redan befolkat stråk invid färjeläget Rödsten och även kombinationen lokaler bostäder medges.

I och med att dagvattenutredningen föreskriver vilken volym dagvatten som måste fördröjas och renas inom planområdet innan det leds bort, bedöms den ha neutral påverkan på delmål 5, ingen övergödning. Genom planen tas mer växtlighet och mer möjliga livsmiljöer för djur i anspråk än om villor byggs som enligt gällande plan, men genom exempelvis anläggande av öppen dagvattenfördröjning, anläggande av växtklädda tak och val av blommande träd och buskar har exploaterer möjlighet ge förutsättningar för växt och djurliv så påverkan på målet om ett rikt växt- och djurliv minimeras.

Naturmiljö

Ett plangenomförande medför att gräsbevuxen mark tas i anspråk. Ett antal större och mindre träd samt ett par dungar, ett antal snår och buskar kommer tas bort. Om exploatörer önskar finns möjlighet att gräva upp och tillfälligt plantera (jordslå) värdefulla exemplar för den framtida närmiljön. Dessa träd och buskar kan sedan återplanteras på lämplig plats när nödvändiga markarbeten har slutförts.

Kulturmiljö

Riksidintresse för kulturmiljö påverkas. Hänsyn till landskapsbilden har säkerställts genom att reglera möjlig placering av bebyggelsen inom planområdet samt genom att anpassa tillåten byggnadshöjd till landskapsbilden.

Hänsyn till riksidintresse för kulturmiljö har sökt åstadkommas genom insatserna ovan (landskapsbild) samt genom reglering av utförande, där den tillkommande bebyggelsen anpassas till intilliggande bostadsbebyggelse och industriområde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget efter den omarbetning som skett efter samråd har anpassats så långt det är möjligt till den befintliga kulturmiljön på Brännö utan att syftet med planen omöjliggörs. Om man skall kunna bygga en modern tillgänglig livsmedelsbutik inkluderande postombud och lokal för postboxar krävs en för platsen stor sammanhängande byggnadsyta. Bestämmelser har införts som kräver uppbrytning av volymen vid maxnyttjande av byggrätten, till exempel krav på sadeltak på huvudbyggnader och bestämmelse om takvinkel i kombination mednockhöjd, i syfte att anpassa den nya bebyggelsen och till kulturmiljön. Även bestämmelse som ställer krav på träfasad och bestämmelse som reglerar fasadfärg på huvudbyggnader har införts som ytterligare reglering för anpassning av kommande bebyggelse. Detaljerad prövning sker vid bygglovsprocessen efter att planen har vunnit laga kraft.

Det finns planer i närområdet där man ställt krav på takfärg respektive att tak skall täckas med tegelröda takpannor. Här har det dock bedömts att sådan reglering ej är motiverat med tanke på planområdets läge. Det bör inte uteslutas att ett vegetationsklätt tak, eller ett tak med solceller på del av sig mycket väl kan utformas på ett varsamt sätt så att det väl inordnar sig i miljön. Slutlig prövning av anpassning sker i bygglovsprocessen. Sett från havet är det andra högre liggande hus, särskilt på höjdryggen väster om planområdet som bedöms ligga mer i blickfånget.

Påverkan på luft

Planen bedöms ej medföra någon negativ påverkan på luft. En förändring av trafikrörelser kommer ske lokalt. De dagliga leveranserna till mataffären kommer generera mindre trafikarbete än idag då vägen från färjeläget vid Rödsten förkortas, samtidigt får en del boende längre till matbutiken och sin postbox. Om de använder motordrivet fordon blir trafikarbetet större. En stor del av pendlingen sker via Rödsten varför många ändå passerar läget för den nya butiken. Ett plangenomförande medför att motortrafik till bygghandel vid Brännö varv hänvisas till Långejorden cirka 100 meter längre söderut. Denna förändring bedöms ej utgöra någon skillnad vad gäller påverkan på luft

Påverkan på vatten

Avrinningsområdet för planområdet är havet, precis i utkanten för den vattenförekomst som benämns Rivö Fjord. Rivö Fjord är klassad enligt miljö kvalitetsnormer. Förutsatt att fördröjning och rening av dagvatten sker minst enligt vad som beskrivs i den utförda

dagvatten och skyfallsutredning, (2020-04-27), som utgör bilaga till planbeskrivningen försvårar inte planförslaget uppnåendet av satta miljö kvalitetsnormer.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmarken och utgifter för förrätningskostnader, marksanering samt utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder och ersättning för upplåten rättighet för vägområde.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden får eventuellt utgifter för byggnation av verksamhetslokal för hemtjänst.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av i norr upplåten del av diket s:67.

Park- och naturnämnden får kostnad för skötsel av kompen sationsträd.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för markförvärv och utbyggnad av kvartersmark, bygglovsavgift, anslutningsavgifter, lantmäteriatgärder m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Brännö vägförening får utgifter för drift och underhåll av allmän plats **GATA₁**, gågata samt drift och underhåll för allmän plats **TORG₁**, torg.

Fastighetsägaren till Brännö 4:162 får eventuellt kostnader för att inom egen fastighet iordningställa väg för tyngre transporter.

Förhållande till översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Marken för aktuellt planområde är utpekad i översiktsplanen som ”övriga bebyggelseområden i ytterstaden tillhörande område för blandad stadsbebyggelse”. I rekommendationen anges att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och som har närhet till service och att komplettering med sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård, att främja en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna. Vidare går även att läsa att södra skärgården varsamt ska kunna kompletteras med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsformer, verksamheter och samhällsservice.

Under framtagande av planförslaget och fram till och med granskningsskedet gällde fördjupad översiktsplanen för Brännö, FÖP Brännö, antagen av kommunfullmäktige 2006. Planförslaget avvek till viss del från denna. Planförslaget möjliggör att det utöver centrumändamål byggs bostäder inom planområdet. För den centrumbildning som redovisades i FÖP Brännö angavs i beskrivningen *centrumområde med livsmedelsbutik, post, företagshus etc.*, det framgick inte av beskrivningarna om bostäder inkluderades.

Motivet att avvika från FÖP Brännö var bland annat att bostäder i annan form än friliggande villor är ett angeläget behov på Brännö och i södra skärgården, bl.a. ofta lyft av dåvarande stadsdelsnämnden, samt att bostäder som regel bedöms utgöra en viktig del i en centrumbildning. Störst avvikelse fanns i planförslagets södra del där det finns möjlighet men inget krav på verksamheter och där området kan bebyggas helt med bostäder. Kontoret bedömde att planförslaget ändå låg i linje med *intentionerna* i FÖP Brännö, *att möjliggöra ett centrumområde centralt på Brännö och nära kollektivtrafiken till Brännö.*

Kommunens markägande del har informerat att intresset för att bygga lokaler för verksamheter på Brännö är lågt, men planförslaget lämnar möjligheten öppen även i den södra delen. Intresset för verksamhetslokaler i området förväntas öka eftersom förutsättningarna för lokala näringsidkare bedöms förbättras genom planförslagets främjande av en centrumetablering i centralt och kollektivtrafknära läge.

På Brännö finns ett stort behov av tillkommande bostäder i lägenheter och avsikten är sådana ska kunna skapas ovanpå den planerade butiken i norr. Även i söder möjliggörs för tillskapande av lägenheter som bostadsform även om planen ej säkerställer detta, så möjliggör planen för en tätare bostadsbebyggelse och annan form av bostadsbebyggelse än vad som är den mer vanligt förekommande på Brännö.

För Stadsbyggnadskontoret

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren

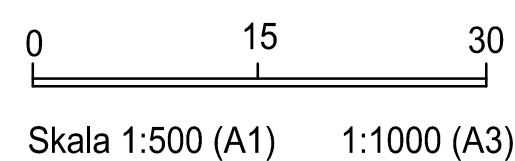
Distriktschef

Linda Hedqvist

Projektledare (konsult)



GRUNDKARTA



Cadritad av: Marica Johansson



ILLUSTRATION

Framtagen av SBK utifrån underlag från Gajd Arkitekter och Norconsult

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.

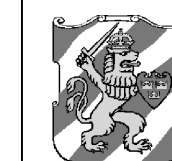
Referenssystem i plan/ höjd:
SWEREF99 12 00/ RH 2000

Geodataavdelningen 2020-05-06

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Andreas Jonsson
Avdelningschef

Elisabeth Charléz



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Göteborg 2021-03-16

rev. 2022-10-28

Mari Tastare
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

Monica Kovacs
Bitr. planarkitekt

GRUNDKARTA + ILL

2 -5491



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdad: 2021-03-16
Diarienummer: 0690/13
Aktbeteckning: 2-5491

Hamid Akhlaghi Boozani
Telefon: 031-368 15 78
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel på Brännö, inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 4 juli 2018 – 30 augusti 2018. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt. Under samrådstiden inbjöds även till ett samrådsmöte tisdagen den 21 augusti på Brännö.

Efter ovan beskrivna samråd har kontoret fattat beslut om att växla förfarande från standard planförfarande till utökat planförfarande. Detta främst beroende på att den fördjupade översiktsplanen för området har en definition av centrumändamål som ej inkluderar bostäder. Ytterligare argument för att växla förfarande är att centrumbildning med stor livsmedelsbutik och postservice, i ett skärgårdssamhälle, bedöms vara av s.k. principiellt stor betydelse. På grund av nämnda avvikelse och planens principiella art är det kommunfullmäktige som ska fatta beslut om antagande av detaljplanen.

Efter samråd har möte hållits på Brännö värdshus 2019-12-05 samt på Stadsbyggnadskontoret 2020-01-31 med Brännö vägförening, Brännö bys samfällighetsförening och Brännöföreningen. Stadsbyggnadskontoret efterfrågade mötet för att diskutera planändringen. Vid mötet lyftes många frågor. Frågor rörande denna detaljplan, sammanfattas nedan i handlingen. Upplysningsvis hölls även ett möte 2020-01-31 då föreningarna sammanfördes med de ansvariga för pågående översiktsplanarbete, från Stadsbyggnadskontorets Strategiska avdelning, och Västra Göteborgs stadsdels utvecklingsledare för att de där skulle kunna framföra sina frågor av mer strategisk art i rätt forum.

Efter samråd har framkommit att konflikt fanns mellan planförslaget och en befintlig spillvattenpumpstation och infrastruktur kopplat till den denna, vilket påverkat såväl handläggningstiden som planförslaget.

Eftersom det gått en del tid sedan samråd och detta är ett ärende som engagerar många har kontoret under juli 2020 informerat om läget i planärendet med affisch på plats på Brännö, vid färjeläget Rödsten och vid Butiken på Brännö. Affischen har även publicerats på Göteborgs Stads hemsida, samma adress som ovan.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak exploateringsgrad och höjden på den i samrådet föreslagna bebyggelsen och dess anpassning till den befintliga kulturmiljön och Brännö Gärde.

Synpunkter kopplat till vid planläggning återinträdande strandskydd har framförts från myndighet och planförslaget har behövt justeras i sin utformning och dess handlingar kompletterats.

Synpunkter rörande frågor med koppling till hälsa- och säkerhet har framförts från myndighet och det har konstaterats att planhandlingarna måste revideras och kompletteras för att planen ej skall tas in för överprövning.

Synpunkter har även framförts kring att planförslaget ej var tillräckligt väl genomarbetat och innehöll felaktigheter. Bland annat att det felaktigt angavs att planförslaget stämde med Fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP). Kritik har även framförts rörande hur ärendet har handlagts och för att det har tagit för lång tid.

Vidare har några i sina yttranden ifrågasatt bostadsinnehållet i planförslaget och vill se en plan utan bostäder.

Några fastighetsägare/verksamhetsutövare motsätter sig att man vid plangenomförande stänger en befintlig grusad väg mot Brännö varv. Vägen strider redan idag mot gällande detaljplan men finns och nyttjas för fordonstrafik. Verksamhetsutövaren vill ha kvar vägen och fortsätta nyttja den på samma sätt.

En fastighetsägare motsätter sig att tillåta mopedtrafik genom torgytan då skapas olägenheter för barn och minskar trygghet på torg.

Några Fastighetsägare vill att planområdet utökas så de inkorporeras i planarbetet.

Vidare har synpunkt inkommit kring kommunens tidigare agerande och markköp.

Brister i trafiksituationen Rödstensvägen / Faggeliden / Långejorden har påpekats.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

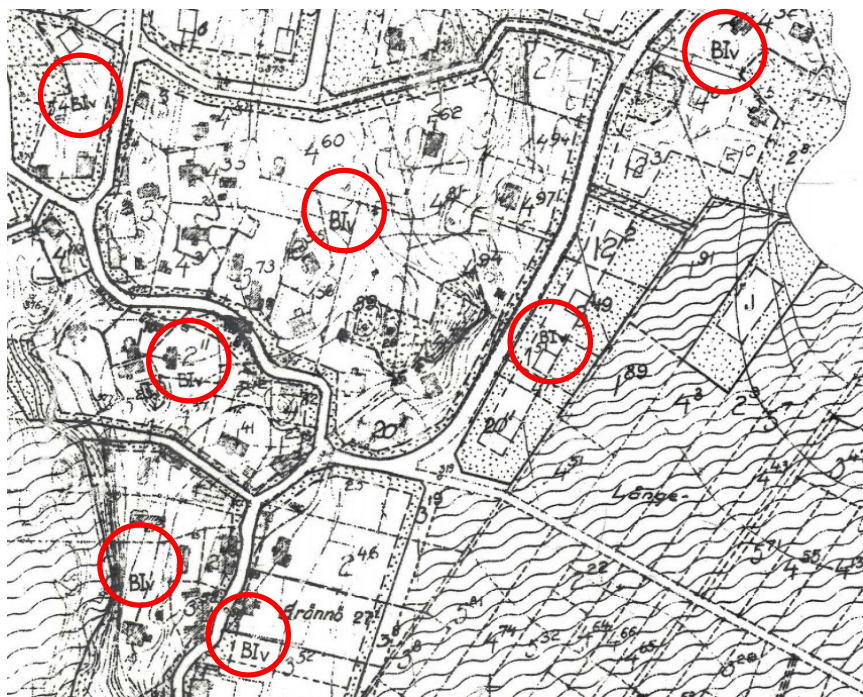
Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Generell kommentar

Några synpunkter handlade om för hög exploateringsgrad och för höga byggnadshöjder i plankarta och att det befintliga i omgivningen bara är 1,5 våning. Kontoret anser behovet finnas att beskriva vilka möjligheter som finns idag enligt byggnadsplanen från 1952 och vilken terminologi som används i plankartan. Detta eftersom redan gällande detaljplan gäller tills den blir upphävd eller ersatt av en ny detaljplan.



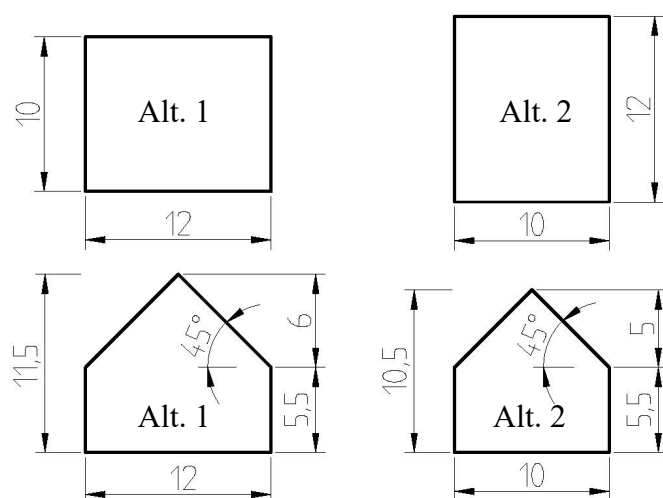
Figur 1. Visar byggnadsplanen från 1952 som på större delen av Brännö ligger kvar som gällande detaljplan. De övergripande bestämmelserna för respektive kvarter har ringats in med rött.

Planområdet är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. Bestämmelserna om exploateringsgrad och utformning är följande inom det aktuellt planområde:

Tabell 1. Planbestämmelser för planområdet enligt gällande detaljplan (byggnadsplan) från 1952.

-	Iv: en våning med vind
-	Största byggnadsarea huvudbyggnader 120 kvm och därutöver max 30 kvm uthusbyggnader
-	Minsta tomtstorlek - 700 kvm
-	Max taklutning är 45 grader
-	Största byggnadshöjd 5,5 meter för huvudbyggnader
-	Placering, minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granne

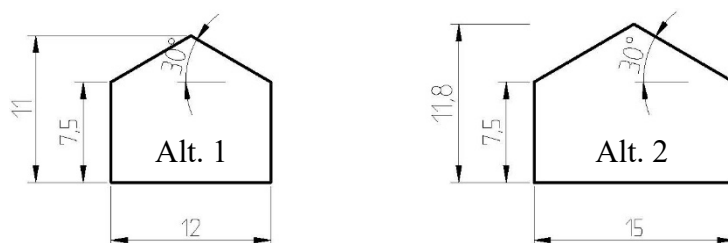
Nedan illustreras två exempel på möjliga byggnader som medges redan idag enligt bestämmelserna i gällande detaljplan (byggnadsplan). Första alternativet är en byggnad som har en bredd av 12 meter. Med en byggnadshöjd av 5,5 och taklutning av 45 grader blir dånockhöjden på byggnaden 11,5 meter. I andra alternativet har byggnaden en bredd av 10 meter och takvinkel 45 grader och då blir nockhöjden 10,5 meter.



Figur 2. Illustrerar två möjliga byggnadsvolymer enligt gällande planbestämmelser inom aktuellt planområde

Under samrådsskedet föreslogs två olika nockhöjder motsvarande 9,5 meter respektive 12,0 meter. Jämförelsen mellan gällande plan från 1952 och samrådsförslaget visar att skillnaden inte var så hög vad gäller nockhöjd.

I byggnadsplanen från 1952 finns andra höjder för andra typer av kvartersmark. Till exempel för mark planlagd för användning bostad och handel (BH) som finns vid mitten av ön med angiven byggnadshöjd 7,5 meter och taklutning av 30 grader. Nedan visar illustrationen två möjliga byggnader enligt bestämmelserna som tillhör kvarteret med BH användning i byggnadsplanen från 1952, en med 12,0 meter respektive en med 15,0 meter bredd. I första alternativet får byggnaden en nockhöjd av 11 meter och i andra alternativet får byggnaden en nockhöjd av 11,8 meter.



Figur 3. Två möjliga byggnadsvolymer enligt bestämmelser gällande användningen BH i gällande detaljplan (byggnadsplan) från 1952.

I dessa exempel skiljer sig byggnadsplanen från 1952 inte så mycket från samrådsförslaget avseende byggnadshöjd och nockhöjd med tillhörande användning BH (bostad och handel). Den främsta skillnaden mellan samrådsförslaget och gällande plan från 1952 avseende aktuellt planområde var byggnadsarea och byggnadshöjd.

Enligt rekommendationer från boverket bör man inte reglera antal våningar för att begränsa byggnaders höjd. Detta för att antal våningar inte reglerar byggnadshöjd eller nockhöjd i praktiken, och därför inte är användningsbart för att definiera en byggnadsvolymens byggnadshöjd eller nockhöjd. Vidare är termen ”vind” inte längre aktuell i da-

gens lagstiftning som en bestämmelse för reglering på plankarta. Istället ska bestämmelsen "våningsantal" används. Med andra ord räknas "vind" som en "våning" i dagens lagstiftning.

Enligt resonemanget ovan angående vindsutrymme så utgörs den övervägande delen av bebyggelsen runt planområdet, enligt dagens definition, av tvåvåningsbyggnader, det finns även enstaka byggnader i tre våningar.

Kontoret har efter samråd gjort en fördjupad undersökning av bebyggelsemönster på ön, speciellt vid bykärnan. Ovan nämnda analys är en liten del av undersökningen. Denna undersökning har varit en del i en kulturmiljöutredning där olika aspekter på kulturmiljöfrågan studerats. Utredningen har bland annat utgjort stöd i bedömning av och resonemang om höjder, volymer, täthet och lokalisering vid omarbetningen av planförslaget inför granskningsskedet. Kontorets bedömning är att det omarbetade förslaget på ett mer balanserat sätt förhåller sig till omgivningen. Vidare har kontoret även krävt större insatser av exploatörer att ta fram mer detaljerade skisser, 3d- studier och mer visualiseringar av planförslaget, detta för att få ett tydligare förslag till såväl kringboende och andra berörda som till berörda myndigheter.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade genom votering (5 mot 4) att avstyrka detaljplanen och omarbeta den enligt yrkande från Moderaterna och Liberalerna. Detta yrkande hänvisar bland annat till riksintresset för Kulturmiljö och till fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP). Bland hänvisas till det som anges i FÖP att det är av stor vikt att de karaktäristiska dragen i befintlig bebyggelsestruktur bibehålls, dvs en gles och inte för hög bebyggelse och att den ej får bli för dominerande i terrängen. Man framför i yrkandet att den föreslagna detaljplanen har för hög bebyggelse och att den därmed inte knyter an tillräckligt till omgivande byggnads- och strukturehöjder och ...”gör för alltför stort våld på den sköra landskapsbilden”. Påpekas att bebyggelse i tre våningar har föreslagits i planen medan omgivningen utgörs av gles villabebyggelse i 1,5 våningar.

Framhålls att man är positiv till att det etableras en ny livsmedelsbutik, fler bostäder och mindre verksamhetslokaler, men att planförslaget redovisar en för omfattande bostadsbebyggelse. Fastighetsnämnden vill se ett omarbetat planförslag med en lämpligare avvägning mellan exploateringsbehoven och en måttlig bebyggelse som är långsiktigt hållbar för Brännös invånare och naturen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar inkomna synpunkter och tar med sig dem in i det fortsatta planarbetet. Förslaget bearbetades efter samråd och anpassades utefter kulturmiljövärdena på ön, den strategiska placeringen av planområde utmed huvudstråket Rödstensvägen och den låga marknivån. Påpekas dock att två redan befintliga, sammanhängande kulturmiljöområden utmed huvudstråket Rödstensvägen-Husviksvägen inte är glesa utan är tätt bebyggda. Kontoret har utfört en utredning och tagit fram ett underlag om kulturmiljövärdena på Brännö. Ovan i den generella kommentaren redovisas lite ur detta underlag och det bifogas i sin helhet granskningshandlingarna.

Byggnadshöjder och nockhöjder har minskats men kontoret har bedömt det som motiverat att bibehålla byggnadsarean (1550 kvm) för att säkerställa den yta som behövs för en livsmedelsbutik med post och som möjliggör en rimlig och genomförbar exploatering i söder. För livsmedelsbutiken med tillhörande postservice krävs 900 kvm byggnadsarea

enligt verksamhetsutövaren för att den ska kunna bli tillgänglighetsanpassad. Planbestämmelser har införts som indirekt kräver att för maxnyttjande av byggnadsarean måste volymen brytas upp i delar. Byggnaden ska byggas med sadeltak för att anpassas till omgivningen och kulturmiljön och därigenom skapas ett vindsutrymme under taket. Eftersom fotavtrycket motsvarande hela markplan är ett behov och inte kan minskas anser kontoret att nyttjande av vindsutrymmet är lämpligt även för bostadsändamål. I söder föreslås mindre exploatering avseende byggnadsarea då det inte finns samma krav på hel sammanhängande yta i markplan som i norr. Här föreslår projektgruppen från stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret totalt 650 kvm som sammanlagd byggnadsarea med en hänsynsfull byggnadshöjd ochnockhöjd.

Beträffande synpunkten om att planförslaget redovisar en alltför omfattande bostadsbebyggelse informerar kontoret att planförslaget under samråd gav möjligheten att bygga området med både bostäder och centrum. Fördelningen mellan bostadsändamål och centrumsändamål reglerades endast i bottenplan, med minst 50% centrumändamål. För resterande byggrätt var fördelningen fri mellan bostadsändamål och centrumsändamål enligt plankarta. I det nu omarbetade förslaget ställs krav på att det ej får vara bostäder på bottenvåning i hela den norra delen av planområdet och i en liten del av det södra. Plantekniskt finns möjlighet att i den södra delen bara bygga centrumändamål och så även utan bostäder. Fastighetsnämnden som företräder kommunens markinnehav och vid tiden för granskning äger marken bedöms kunna påverka hur södra delen kommer att bebyggas genom hur kommande markanvisning utformas och hanteras.

Beträffande bebyggelse i omgivningen se kommentar ovan under ”*generell kommentar*”.

2. Nämnden för Kretslopp och vatten

Övergripande behövs förändringar i planhandlingarna. Dels behöver U-området breddas med minst 1 meter på den sträcka de markerat i till yttrandet bifogad karta. Vidare vill de att plankartan kompletteras med information gällande lägsta nivå på färdigt golv för att anslutning med självfall skall medges.

Påtalas även gällande avfallshanteringen att om infart mot Brännö varv från Rödstensvägen stängs måste avfallshämtningen från där befintliga verksamheterna ske på annat sätt än idag och Kretslopp och vatten vill bli kontaktade angående detta innan granskning. Detta gäller så väl en container som hämtas vid verksamheterna som sopkärl som dras ut till Rödstensvägen av verksamhetsutövarna.

Information om hur sophämtning i övrigt går till längs Rödstensvägen delges via yttrandet. Påtalas att det ofta är bra att skilja avfallshantering från verksamheter och bostäder och att det alltid är fastighetsägarens ansvar att säkra tillräckligt utrymme för detta. Hänvisas till skriften Gör rum för miljön, (på www.goteborg.se) där goda råd och riktlinjer finns.

Beträffande VA- ledningar informeras att kapaciteten på befintligt nät är god och medger brandvattenuttag motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Att u-område ovan nämnt måste breddas samt att om markarbeten planeras närmre än 10 meter från Va-anläggning ska Kretslopp- och vatten få möjlighet att granska arbetet. Hänvisas till rutin ” Kretslopp-och vattens anvisningar för markarbeten ” även den finns på www.goteborg.se.

Man önskar även tillägg i planbeskrivningen om materialval kopplat till dagvattenhantering och informerar om grundregel kopplat till trädplantering, om skyddsavstånd på minst 4 meter mellan trädets rothals o ytterkant ledning.

Beträffande anslutning ska planbeskrivning kompletteras att anslutning till allmänt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten kan ske i Rödstensvägen. Enligt dagvattenutredning skall dagvatten, efter fördröjning, avledas till ett dike öster om planområdet. Vidare att avloppsnätet inom kvartersmark skall utföras som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Vidare att lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 meter (RH2000).

Informeras att anläggningsavgifterna uppskattats till 700-900 tkr, enligt VA-taxa för 2018 och mervärdesskatt tillkommer, och att kostnadstäckningen för VA-kollektivet förväntas bli god.

Kommentar:

Beträffande synpunkter framförda ovan kompletteras plankartan och planbeskrivningen enligt framfört önskemål med information. Vidare har u- området utökats mer än 1 meter samt ett litet u- område har lagts till i den nordvästra delen av planen.

Beträffande sophantering informeras att den befintliga väg som nyttjas över planområdet har ej planstöd enligt gällande plan. Vid genomförande av detta nya planförslag kommer motortrafik till Brännövarv, däribland sophämtning, hänvisas till Långejorden söder om planområdet. Långejorden har av väghållaren bedömts ha erforderlig bärighet för detta. Information om hur avfallshantering inom kvartersmarken ska ske kompletteras i planbeskrivningen utifrån Kretslopp – och vattens yttrande ovan. Kontoret bedömer att den finns utrymme och plats för att klara 25 meters avståndskrav för soprum både i norr och i söder.

Vad gäller till samrådet utförd dagvattenutredning så har det under våren 2020 utförts en ny dagvattenutredning som ersätter den tidigare i sin helhet. Utredningen bifogas planhandlingen. Dagvattenhanteringen kan lösas inom de reserverade markytorna längs planområdets gräns i öster.

Efter samråd har ett antal kontakter tagits med Kretslopp- och vatten angående det u-område de önskat utöka samt angående andra anläggningar invid och i planområdet, särskilt under våren 2020. Möten har även hållits med frågor kopplat till den spillvattenpumpstation som ligger nordost om planområdet under hösten 2020. I merparten av frågorna har Kretslopp- och vatten, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret kunnat enats om hur man skall gå vidare. Vad gäller under oktober 2020 inkommen synpunkt om lukt hänvisas Kretslopp- och vatten att utreda frågan vidare och inkomma med information om detta och beskrivning av eventuella konsekvenser i samband med sitt formella yttrande under granskningstiden.

Yttrandet och informationen i detsamma har överlämnats till exploatörer och svaren delges även dem via denna redogörelse.

3. Kulturnämnden

Brännö ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård som omfattar Göteborgs Södra skärgård. Flera områden på Brännö utpekats som särskilt värdefulla i stadens bevarandeprogram, bland annat den täta bebyggelsemiljön i Brännö by utmed huvudvägen mellan

Husvik och Rödsten och det under långa tider hävdade öppna landskapet på Brännö Gärde. Det öppna kulturlandskapet på Brännö Gärde har lång kontinuitet och vittnar om Brännös kombinerade försörjning av odling och fiske och bör värnas som obebyggt landskapsavsnitt.

Förvaltningen bedömer att den aktuella platsen invid varvet och vägen till Rödsten kan tåla en komplettering med ny bebyggelse om den varsamt passas in i den äldre byggnadstraditionen på Brännö. Kulturförvaltningen anser dock att planförslaget medger för hög höjd med hänvisning till bebyggelsemönstret i omgivningarna. Kulturförvaltningens bedömning är att planen maximalt bör medge en höjd som motsvarar 2 våningsplan.

Beträffande fornlämningar menar förvaltningen att en arkeologisk utredning bör genomföras för planområdet, konstateras dock att det är en fråga som Länsstyrelsen avgör.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar inkomna synpunkter och tar med sig dem in i det fortsatta planarbetet. Förslaget bearbetades efter samråd och anpassades utefter kulturmiljövärdena på ön. Kontoret gjorde ett underlag till kulturmiljövärdena på Brännö som är bifogat som bilaga till granskningshandlingarna. Beträffande detta se även generell kommentar ovan samt svar på yttrande från fastighetskontoret ovan.

Beträffande **fornlämningar** så anges inget om det i Länsstyrelsens samrådsyttrande. Eftersom kulturförvaltningen i sitt yttrande anser att en arkeologisk utredning bör göras lyftes frågan särskilt med Länsstyrelsen vid så kallat LARK möte på Stadsbyggnadskontoret 2018-11-16. Länsstyrelsen meddelade då att arkeologisk utredning ej krävdes för denna detaljplan.

Vidare informeras att det i kontorets och Göteborgs stads planeringsverktyg med geografisk information (gokart) varken indikeras någon *fornlämning*, något *fornlämningsområde*, något *möjligt fornlämningsområde* eller någon *övrig kulturhistorisk lämning* inom eller i närheten av detaljplanområdet. Beträffande det fynd som låg till grund för arkeologisk rapport 2018:3 hittade man inga ytterligare fynd på berörd del av Brännö 4:51, sydost om aktuellt planområdet. Man bedömde att ytterligare arkeologiska åtgärder ej var nödvändiga men man angav att de för fyndet berörda fastigheterna borde markeras i fornlämningsregistret som fyndplatser/övriga kulturhistoriska lämningar. När detta svar skrivs kan enligt ovan konstateras att området intill planområdet fortfarande ej finns med i kommunens planeringsunderlag: Det finns dock markerat i Riksantikvarieämbetets tjänst *fornsök* som en arkeologisk underökning.

Efter överläggning med Länsstyrelsen har Stadsbyggnadskontoret valt att inte genomföra en arkeologisk utredning. Avsnitt om kulturmiljö i planbeskrivningen har kompletterats inför granskning.

4. Miljö- och klimatanmäanden

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att nämndens synpunkter beaktas.

De framhåller att planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning av risken för **störningar i form av buller** från verksamhet vid Brännö Varv. Vidare att utförd bullerbedömning avseende **skottbuller** inte bygger på komplett underlag och därför bör kompletteras. Vad gäller markmiljö måste föroreningssituationen i planområdet klargöras. Planen behöver därför kompletteras med en översiktlig markmiljöundersökning. Detta eftersom planen omfattar ytor för lek och bostad och ligger intill Brännö Varvs

verksamhet/båtuppställning. Vidare behöver planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av planens påverkan på de **lokala miljömålen**. Förvaltningen framhåller att en komplettering av dagvattenutredningen bör göras och rekommenderar en annan markklassning i dagvattenberäkningarna. Påpekas även att planillustrationen strider mot lösning med översilningsyta som anges i dagvattenutredningen.

Vad gäller **kompensationsåtgärder** anges i planbeskrivningen att en utvärdering har gjorts med berörda förvaltningar och att det ej bedömdes krävas några sådana åtgärder, nämnden saknar dock underlag för denna och ifrågasätter om ett kompensationsmöte har hållits.

Påpekas att det i planen hänvisas till översiktsplan ÖP99 istället för ÖP09.

Kommentar:

Beträffande synpunkter ovan har miljöförvaltningen kontaktats och avstämningar gjorts avseende påpekade frågor. En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts liksom ny dagvattenutredning och djupare analyser gällande skottbuller och störande verksamhet.

Beträffande markmiljöföroreningar kommer planområdet saneras. Bestämmelse har infogats på plankarta.

Beträffande bullerstörningar kompletterades och korrigerades planbeskrivningen och tillämpat underlag läggs som bilaga till granskningshandlingen. Avseende buller från varvsområdet konstaterade kontoret bland annat att en del olägenheter från varvet idag är tillsynsärende hos berörda förvaltningar.

Beträffande kompensationsmöte informerar kontoret att fel uttryckt information i planbeskrivningen har justerats och att beskrivningen gällande kompensationsåtgärder förtydligats och utökats inför granskning. Där beskrivs varför ett så kallat kompensationsmöte inte bedömts erfordras för planen.

Beträffande lokala miljömål och andra miljö- och klimatrelaterade frågor har ärendet kompletterats och så även planbeskrivningen kompletterats och omarbetats avsevärt.

Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna av korrekturartad karaktär.

5. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att planförslaget tillgodoser behovet av bättre service och fler lägenheter på Brännö.

Enligt Göteborgs stads naturvårdsprogram ska andelen betesmarker öka och planförslaget tar mark som betas i anspråk. Men eftersom den begränsande faktorn är antalet betesdjur och inte andelen betesmark gör Park- och naturnämnden bedömningen att det för planen ej behövs någon kompensation annat än att Brännö gärde förblir oexploaterat.

Beträffande genomförbarhet och byggbarhet påpekas att illustrationsplanen visar på hårdgjorda ytor med entréer på samma plats som planbeskrivningen och dagvattenutredning anger att översilningsytor för dagvatten skall finnas.

Dessutom påpekas att om vägen norr om planområdet sänks för att säkra bra skyfallshandtering bör det studeras hur, så att förändringen får så liten negativ påverkan som möjligt på rörelsemönster i området och på tillgängligheten till varvet och havet.

Kommentar:

Påpekas att Park – och Naturförvaltningen vid startmötet ej hade några synpunkter då planen ej omfattade någon allmän plats utan så kallad kvartersmark planlagd för bostäder.

Vidare påpekas även att denna detaljplan inte omfattar Brännö gärde och därför inte säkerställer skydd av Brännö gärde. För denna fråga hänvisas förvaltningen att bevaka frågan inom ramen för det pågående översiktsplanarbetet och lyfta sin fråga till strategiska avdelningen på Stadsbyggnadskontoret.

Kontoret tackar för uppmärksamhet om översilningsyta som kombinerats med butiksentréer. Sedan samråd har ny dagvattenutredning utförts och planförslaget omarbetats.

Beträffande skyfallsled påpekas att den markyta som är berörd inom planområdet skyddas indirekt genom prickmark tillsammans med servitut för in- och utfart till pumpstation samt u-område. Vidare upplyses om skyfallsled på plankartan.

6. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och tillstyrker förslaget förutsatt att synpunkter de framför beaktas.

Beträffande parkering påpekas att parkeringstal 0, vilket anges gälla för planen i planförslaget, förutsätter att parkeringssituationen vid Saltholmen lösts. Trafikkontoret vill avvakta stadens gemensamma strategiarbete för Saltholmen innan de kan godkänna detta p-tal för aktuell plan. Vidare påpekas att cykel och mopeduppställning liksom varuleveranser till livsmedelsbutik ska lösas inom kvartersmarken.

Beträffande transporter till och från varvet konstateras att det ej är lämpligt med fordonstrafik över det planerade torget. In- och utfarter till varvet bör därför ske i södra änden av varvsområdet via Rödstensvägen och Långejorden.

Framhålls vidare att det finns goda förutsättningar att skapa fullgod tillgänglighet inom planområdet och att det är viktigt att beakta i den fortsatta processen, särskilt då Brännö har begränsad tillgänglighet på många andra platser.

Påpekas att en upprustning och standardhöjning av korsningen mellan Långejorden och Rödstensvägen för bättre siktförhållanden och mötesmöjligheter skulle gynna trafiksäkerheten, men konstateras att det ligger utanför Trafikkontorets mandat att styra över detta.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret tar emot synpunkterna. Planförslaget har omarbetats sedan samråd. Beträffande parkeringstal hänvisas till att staden bedömer att det i skärgården inte är rimligt att leva upp till plan- och bygglagens krav på att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av bilar. Det finns inga möjligheter att påverka parkeringssituationen vid Saltholmen inom ramen för denna detaljplan. Resonemanget kring detta och förtydligande av vad som krävs för angöring, cykelparkering och tillgänglighet har tagits med utförligt i den inför granskning kraftigt omarbetade planbeskrivningen.

Synpunkt om motortrafik genom planområdet har beaktats så långt möjligt genom planläggning för gånggata där planmässigt endast enstaka angöring till fastigheter av motorfordon medges. Vidare reglering hanteras i planärendet utan genom de lokala trafikföreskrifterna och förutsätts vara en fråga för Brännö Vägförening. Exploatörer och markägare delges yttrandet genom denna redogörelse.

7. Stadsdelsnämnden Västra Göteborg

Stadsdelsnämnden tillstyrker samrådsförslaget och översände förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden. De är positiva till planförslaget och anger att det kommer stärka Brännö utifrån den sociala dimensionen. De framför saker som ny tillgängligare affär, säkrare varuhantering, ny lekplats och gång och cykelväg samt tillkommande bostäder i form av lägenheter.

De vill att planbeskrivningen kompletteras under överväganden och konsekvenser avseende tillgänglighet, att kajerna på Brännö idag har säkerhetsbrister vid högvatten på grund av att det saknas flytbrygga. Detta medför brister i tillgänglighet till att ta del av service på de andra öarna och på fastlandet.

Nämnden antecknar även ett yttrande från ledamöterna för M, L och KD, där de framhåller att de är mycket positiva till en ny livsmedelsbutik och att de vill att arbetet skall gå utan fördröjning trots önskad omarbetning av planförslaget. De lyfter frågan ovan om färjeläget Rödsten och meddelar att de anser tre våningar är en för hög bebyggelse för området mot bakgrund av kulturmiljön och landskapsbilden.

Man hänvisar till Fördjupad Översiktsplan för Brännö där det beskrivs att ny bebyggelse i första hand skall knyta an till det befintliga bebyggelsemönstret på ön. Man anser ej att planförslaget gör detta. Vidare vill man att det ska vara möjligt att bygga bostäder med förhöjt väggliv för att få någorlunda ståhöjd på övervåningen, då de meddelar att en del av livnäringen förr bestod i att hyra ut del av sin bostad på sommaren.

Efter samråd har yttrande inkommit från stadsdelsdirektören om dialog som tidigare varit med Stadsbyggnadskontoret om föreningslokal och yta för nytt affärsområde på Brännö. Vidare påtalas även brist på lokal för hemtjänsten på ön och lyfts fråga om gemensamt aktivitetshus på Brännö.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret tar emot synpunkterna. Planförslaget har omarbetats sedan samråd. Den yta som är möjlig för gemensam plats har minskats och innehåller inte längre någon lekplats.

Beträffande tillgängligheten vid färjeläget Rödsten, och därmed service i övriga staden, kompletteras planbeskrivningen. Sedan samråd har arbete med tillgängliggörande av bryggan inletts i Trafikkontorets regi efter att Brännö bys samfällighetsförening arrenderat ut den marken till trafikkontoret. Stadsdelen har även sammanförts med den strategiska avdelningen under 2020 då många av dessa frågor bedömts vara av en mer övergripande strategisk natur och ej kunna hanteras i aktuell detaljplan.

Beträffande hög bebyggelse informeras att förslaget om arbetats med hänsyn till omgivningen. Se inledande avsnittet ovan ”*Generella kommentar*” samt svar på yttrande från fastighetskontoret. Planförslaget har även kompletterats med djupare beskrivning i frågorna.

Vad gäller lokalbehov på Brännö har frågorna lämnats vidare till de som är ansvariga för respektive verksamhet och till stadsledningskontoret. Dialog har förts vidare och för närvarande har ingen av stadsdelens nämnda aktörer inkommit till kontoret eller fastighetskontoret med information om att de vill investera i nybyggnad. Dock har inför granskning dialog förts med hemtjänsten och de ansvariga på stadsdelen så att planförslaget utformats att ta höjd för byggande av en lokal för hemtjänsten på kommunal mark centralt i området. I skrivande stund är dock oklart om stadsledningskontoret eller om möjligt annan ansvarig instans har tagit ett *investeringsbeslut om nybyggnad* av nämnda byggnad/lokal, den fråga ligger utanför planärendet men då den är angelägen för Brännöborna, arbetsmiljö och hemtjänstverksamheten nämns den i denna redogörelse som delges berörd ansvariga förvaltningar/ nämnder samt påtalas i det till planärendet tillhörande tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden inför granskningsbeslut.

8. Göteborgs Energi AB med dotterbolag

I det samlade svaret finns endast kommentar från Göteborg Energi GothNet AB, de har inga ledningskonflikter och inget att erinra. *Har även konstaterats från Göteborg Energi AB via telefon 2020-05-14 att man inte har några ledningar överhuvudtaget i detta område.*

Kommentar:

Noteras.

9. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen yttrar sig i nämndens ställe i detta planärende med hänvisning till delegation. Förvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

10. Räddningstjänsten storgöteborg

Har inget att erinra men upplyser om att insatstiden för räddningstjänsten kan förväntas vara upp till 30 minuter, varför man inte kan använda deras fordon för hjälp till utrymning av bostäderna.

Informeras att brandposter finns i tillräcklig omfattning och påpekas att avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte får överstiga 50 meter. Samt att inga övriga risker har observerats i närområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om ovanstående.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen yttrande går att läsa i helhet i bilaga 1.

Länsstyrelsen ser positivt på tillkommande handel och dess föreslagna lokalisering. Det framhålls dock att samrådsmaterialet behöver utvecklas med mer utförliga beskrivningar och bedömningar avseende påverkan på riksintresse för kulturmiljö, strandskydd, hälsa och säkerhet samt förhållandet till fördjupningen av översiktsplanen för Brännö. Vissa av dessa frågeställningar aktualiseras för att bostäder har inkluderats i förslaget.

Beträffande strandskydd, hälsa/ och säkerhet och risken för översvämning måste detta lösas och hanteras på ett lämpligt sätt, annars kan ett antagande av planen komma att prövas av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Strandskydd kommer inträda när den gamla planen ersätts med en ny. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Göteborg stad anger som särskilt skäl att det finns ett angeläget allmänt intresse och hänvisar till 7 kap 18 c § MB punkt 5. Påpekas dock att det krävs ett tydligare påvisande att åtgärden ger långsiktiga fördelar för samhället, ej är möjlig att tillgodose utanför strandskyddsområdet samt att andra skyddsintressen inte väger tyngre vid en avvägning. Planhandlingen måste visa att annan lokalisering är omöjlig eller minst orimlig för att tillgodose detta intresse. Informeras att det finns särskilda krav på denna utredning och hänvisas till rättsfall.

Påpekas att på plankartan behöver det även finnas en administrativ bestämmelse som visar var strandskyddet upphävs.

Beträffande riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret Göteborg skärgårdsskjutfält. Runt nämnda riksintresseområde finns ett influensområde, för buller och eller annan risk, som omfattar hela Brännö. Konstateras att Försvarsmakten har yttrat sig över planförslaget och bedömer att planen kan genomföras utan risk för påtaglig skada på riksintresset och Länsstyrelsen delar den bedömningen. Länsstyrelsen utgår från att Staden tar till sig de synpunkter som Försvarsmakten har lämnat gällande vilka bullervärden som är relevanta att förhålla sig till.

Riksintresse för kulturmiljövården Styrso. Brännö ingår i riksintesseområdet Göteborgs södra skärgård. Brännö gårde utgörs av ett sammanhängande område med flack odlingsmark som har mycket höga kulturhistoriska värden och är känsligt för påverkan. Den kulturhistoriska karaktären som utmärker just Brännö är det äldre jordbrukslandskapet med bitvis välbevarad bebyggelse med by-karaktär. I FÖP:en anges (sid 32) att ny detaljplan med särskilda bevarandehänsyn skall tas fram. Länsstyrelsen bedömer att förslaget kan genomföras utan att innebära en påtaglig skada på riksintresset men anser att konsekvenserna på kulturmiljön behöver beskrivas bättre till granskningen.

Vidare påpekar länsstyrelsen att tillkommande byggnaders volym och höjd bör visualiseras i syfte att möjliggöra bedömning av om den har anpassats till omgivande kulturmiljö på lämpligt sätt.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Konstateras att recipienten är en grund känslig vik vilken räknas som en mycket känslig recipient. Enklare rening föreslås därför trots att planområdet bedömts som en mindre belastad yta, föroreningsmässigt. Påpekas att Rivö fjord enligt nu gällande klassning ej uppnår god kemisk status varför det är angeläget att den föreslagna dagvattenhanteringen med fördröjning och rening innan avledande förverkligas.

Hälsa och säkerhet

Beträffande förorenad mark så har Länsstyrelsen har uppgift om att förorenad mark finns vid den närliggande småbåtshamnen. Dessa föroreningar har bedömts som högsta riskklass (riskklass 1). Det behöver göras en bedömning av risken att planområdet är förorenat och om så är fallet ska undersökningar genomföras.

Det behöver också göras en bedömning av planområdets närhet till ovan nämnda kända föroreningar och bedömning av eventuell påverkan för boende inom planområdet. Exempelvis kan det krävas skyddsåtgärder för att undvika tillgänglighet till det förorenade området.

Beträffande översvämning konstateras att området berörs av höga havsnivåer och att planbestämmelse finns för reglering av lägsta golvnivå (+2,7) men rekommenderas en modifierad reglering. Man rekommenderar även att höjden bör vara som för bostäder vilket är +2,9 enligt Länsstyrelsens rekommenderade planeringsnivåer.

Vidare påpekas att dagvattenutredningen föreslår åtgärder kopplade till skyfall men att Länsstyrelsen ej finner att det återgivets i planhandlingen. Länsstyrelsen påtalar krav enligt Översiktsplan för Göteborg - Tillägg för översvämningsrisker, att det ska finnas en marginal på 0,2 m från stående vatten vid skyfall till underkant på golvbjälklag och vital del för byggnadens funktion.

Konstateras att det anges att dagvattenutredning skall kompletteras under granskningskedet men att det ej framgår vad som ska kompletteras.

Beträffande störningar från närliggande verksamhet konstaterar Länsstyrelsen att det i FÖP reserverades mark för Brännö Varv och ett upplag för öns behov men att Länsstyrelsen erfar att det mer utvecklats till B&B och restaurang idag. Vidare att om så är fallet måste det bedömas om eventuella störningar från denna verksamhet påverkar bostäderna.

Råd enligt PBL och MB

Länsstyrelsen önskar ett mer ingående resonemang om hur planförslaget med sitt inslag av bostäder påverkar möjligheterna att genomföra de intilliggande områdena enligt FÖP, kommer det fortfarande vara möjligt. Konstateras att det i FÖP inte finns något mer utpekade område centrum och verksamheter/ småindustri på Brännö.

Påpekas att det saknas även en beskrivning av naturvärden exempelvis om det är åker eller betesmark.

Länsstyrelsens delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, därför behövs ingen miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Efter samråd har Länsstyrelsen på efterfrågan översänt sin tolkning av strandskysslinje 2018-11-16 till Stadsbyggnadskontoret. Vidare hade kontoret möte med Lst den 2018-11-16.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har kompletterat den formella plankartan och utökat och utvecklat sina beskrivningar och bedömningar för att motivera att planförslaget kan genomföras utan krav att tillta ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL.

Strandskydd

Ett underlag till stöd för upphävande av strandskydd har tagits fram. Kontoret bedömer att det finns tre skäl för att upphäva strandskydd. Planbeskrivningen kompletterades enligt underlaget och plankartan har kompletterats och förtydligats. Läs vidare i planbeskrivningen och i underlaget om strandskydd som är bifogas granskningshandlingen.

Riksintresse

Beträffande riksintresse för totalförsvaret har planbeskrivningen korrigerats och utökats. Underlag för bedömningen bifogas även granskningshandlingen.

Beträffande riksintresse för kulturmiljövård har Ett kulturmiljöunderlag tagits fram av kontoret för att undersöka kulturmiljövärdena. Planförslaget har omarbetats, planbeskrivningens beskrivningar och illustrationer utökats och förtydligats samt mer styrda regleringar i den formella plankartan införts. Se även avsnitt *Generella kommentarer* ovan samt svar på fastighetskontorets yttrande.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Föroreningsberäkningar visar att med rening uppnås riktlinjerna för dagvatten och mängderna från planområdet ökar inte. Detta innebär att ett genomförande av detaljplanen inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Hälsa och säkerhet

Beträffande markmiljö se även ovan kommentar på yttrandet från Miljö- och klimatinämnden ovan. Frågan har studerats av sakkunnig. Enligt EBH-stödet är det inom fastighet Brännö 4:162 som det förekommit miljöstörande verksamheter., Vid genomgång av gamla flygfoton mellan 1970-2017 finns inga tecken på att det ska ha stått båtar uppställda inom planområdet. Däremot finns det båtar uppställda inom grannfastigheten Brännö 1:91 från 1998 fram till idag. För att bedöma risk för spridning av föroreningar från varvsområdet inom fastighet Brännö 4:162 och båtuppställningen inom Brännö 1:91 har topografiska kartor granskats. Den topografiska kartan visar att det är en nivåskillnad från 15 möh väster om planområdet ner till 2 möh öster om planområdet. Avrinning av markvatten och spridningsriktning för grundvatten bedöms vara mot nordost och havet. Det går ett dike mot nordost längs med planområdets östra gräns som skärmar av det från varvsområdet. Slutsatsen blir att risken för förekomst av föroreningar av mark och grundvatten inom planområdet bedöms som liten. Behovet av en miljöteknisk markundersökning bedöms kunna begränsas till provtagning av yttjord med spade. Markmiljöundersökningen visar att planområdet behöver saneras. Detta säkerställs genom planbestämmelse på plankarta. Detta för att minimera risken för spridningen av föroreningar inom planområdet i olika skeden då villkoret gäller för hela planområde och får inte delas i etapper.

Beträffande risk för översvämning har ny dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Bifogas granskningshandlingen i sin helhet. Planbeskrivningen har utökats avseende frågan och på den formella plankartan införts regleringar med direkt och eller indirekt hänsyn till denna fråga.

Beträffande buller, annat än kopplat till riksintresse för försvaret, har även gällande dessa planen kompletterats och korrigerats samt tillhörande underlag finns som bilaga till handlingarna. Avseende buller från varvsområdet konserterar kontoret att en del olägenheter från verksamheter som hållit vid varvet kopplat till restaurang och fest varit tillsynsärende hos berörda förvaltningar även gällande detta har planbeskrivning kompletterats o underlag bifogats granskningshandlingen. Se även svar på yttrande från miljö- o klimatinämnden ovan.

Övrigt

Beträffande begränsningar som ett genomförande av planen kan medföra för intelligande verksamheter konstaterar kontoret att avsikten i FÖP var att befintliga verksamheter ska kunna utvecklas med småindustri och hantverk. De befintliga verksamheterna måste idag följa gällande plan som endast medger icke störande verksamheter. Kontoret anser att intentioner i FÖP inte var att området skulle utvecklas till en störande verksamhet som strider mot befintliga situationen och därför anser kontoret att det fortfarande

finns möjligheter för utvecklingen i varvsområdet men inom ramen för den för den verksamheten gällande detaljplanen och mer övergripande FÖP och att detaljplan för Handel på Brännö ej är avgörande för detta.

Beträffande naturmiljö och naturvärden så har planbeskrivningen kompletterats, se även ovan, yttrande från Park- och naturnämnden och kontorets tillhörande kommentar.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har endast synpunkter kopplat till avsnitt om huvudmannaskap och ansvarsfördelning och avsnitt om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen.

De är positiva till att den väg som genomkorsar planområdet i planförslaget stängs för biltrafik och därmed ej längre användas som tillfart till Brännö 4:162. Detta eftersom förlängningen av vägen, sträckan över Brännö 1:91 som är planstridig, även den skulle upphöra. Vidare förutsätts ägaren till Brännö 4:162 yttra sig i planen om detta orsakar problem med trafikföringen för Brännö 4:162.

Konstateras att det i planhandlingen anges att fastighetsbildning *skall* ske enligt detaljplanen och informeras att det ej är ett absolut krav när det är enskilt huvudmannaskap på allmän plats, dock anser lantmäterimyndigheten att detta ändå kan vara lämpligt att göra detta då det blir tydligt vilka ytor som får användas som tomtmark.

För den allmänna platsen inom planområdet skulle det kunna bildas en egen gemensamhetsanläggning, eller göras en utökning av Brännö ga:18.

Alla fastigheter inom planområdet har andel i gemensamhetsanläggningen Brännö ga:18 och vid ett eventuellt utplånande av en fastighet kommer den fastighetens andel övergå till mottagande fastighet. Sannolikt finns skäl att förändra andelstalen i ga:18 i samband med plangenomförandet.

Vidare anges att det officiälservitut som ger Brännö 12:8 rätt att ta väg över 12:2, bör upphävas i samband med plangenomförandet eftersom tillfart inte skall ske från det hållet. *Lantmäterimyndigheten har dock i efterhand 2020-05-15 meddelat att nämnda servitut ej bör upphävas då behovet kan kvarstå från väster.*

I planhandlingen bör anges vilka frågor som avses regleras i genomförandeaftalet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har justerats avseende otydligheter och fel samt kompletterats. Ett antal bestämmelser med koppling till lantmäterimyndighetens område har lagts till på den formella plankartan. Dialog har förts med lantmäteri under framtagande av granskningshandlingen varför förslaget nu förutsätts var mer genomarbetat och det förutsätts att alla rättigheter m.m. har lyfts.

Ägare till fastigheten 4:162 motsätter sig mot att vägen stängs. Kontorets bedömning är fortfarande samma och biltrafiken hänvisas till Långejorden söder om fastigheten 4:162. Fastighetskontoret har sagt upp nyttjanderätten för väg efter samrådet.

13. Västtrafik

Har inget att erinra mot förslaget. De meddelar att de är positiva till utbyggnad intill redan befintlig verksamhet och befintligt färjeläge vid Brännö Rödsten.

Kommentar:

Noteras.

14. Försvarsmakten

Vid en samlad bedömning finner Försvarsmakten att genomförande av planförslaget inte innebär risk för påtaglig skada på riksintresset Göteborgs skärgårdsskjutfält.

Försvarsmakten informerar dock att det i planbeskrivningen hänvisas till en bedömning av skottbullen av Stadsbyggnadskontoret 2016 som bygger på en missuppfattning, att den ej ger totala skottbullen situationen. Vidare föreslås att texten i aktuellt avsnitt efter första stycket utgår och istället ersätts med en text som Försvarsmakten bifogat i sitt yttrande.

Vidare att relevanta delar av tillståndsansökan med fördel kan citeras för ökad tydlighet i planhandlingen och i så fall med tydligt angivande av källa.

Vidare vid eventuell kommande byggnadsplanering på Brännö, Styrso och Donsö rekommenderas samråd med Försvarsmakten i mycket tidigt skede, med syfte att undvika arbete med förslag som inte är förenliga med riksintressen för totalförsvarets militära del.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret beklagar att nämnda missförstånd skett. Kontoret tar emot Försvarsmaktens information om att planen ej bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset och justerar berört avsnitt i planbeskrivningen.

Beträffande samråd i mycket tidigt skede informerar kontoret att rutinerna har justerats, så att samråd nu ska ske med försvaret redan i planbeskedsprocessen.

15. Skanova

Har inget att erinra mot planförslaget. De bifogar en lägeskarta över sina anläggningar i aktuellt område och påpekar att det i norra delen av planområdet ligger kanalisation.

Efter samrådet har ytterligare kontakt tagits med Skanova 2020-05-14 och det har då konstaterats att det i kanalen i norr finns fiberkabel och ev. kopparledning som går delvis innanför planområdet. Väster om utmed planområdet går också kanalisation och det finns förberett för anslutning av fiber till Brännö 3:167 och 3:198. Utanför 3:198 finns även en telestolpe, oklart om i bruk.

Kommentar:

Noteras och information om befintliga ledningar som berörs och om planerad bebyggelse har utökats i planbeskrivningen.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

16. Fastighetsägare, Brännö 4:97

Anser att planförslaget påvisar bristande kunskap om förhållandena på Brännö och att den bör göras om. Det framhålls som anmärkningsvärt att byggnaderna skall byggas på strandskyddat område, särskilt då Brännö är av speciell bevarandemiljö. Vidare påpekas att tre våningar höga hus ej finns på Brännö och att avsättningen för annan affärsverksamhet än livsmedelsaffär bedöms som tveksam. Det nämns att flera små butiker har öppnats under åren men att dessa stängts senast efter två säsonger. Vidare att ny livsmedelsaffär behövs men att denna kan vara en våning och att läget kan diskuteras. Det efterfrågas även vad som hänt med ett tidigare förslag som diskuterats längre upp på Rödstensvägen. Det påpekas att buller från trafik (lastmopeder) och dylikt för närboende ej omnämns i planförslaget. Det påpekas även att marken används för färbete, något som är av betydelse för Brännö för att hålla markerna öppna.

Efter samråd har sakägaren i april inkommit med brev och informerat kontoret att denne motsätter sig planen. Både på grund av höjden på planerad bebyggelse, för att planen anger byggnation inom strandområde, för att stängande av varvets infart försvårar varvets verksamhet. Vidare påpekas att kontoret bör se verkligheten och inte bara titta på kartor. Ställs även en fråga om var fåren skall vara i framtiden.

Kommentar:

Angående byggnadshöjd, läge, butik, strandskydd, får och buller. Stadsbyggnadskontoret har omarbetat förslaget inför granskningen utifrån ett antal av de aspekter som tas upp. Exploateringen omfattning kommer reduceras och en tydligare beskrivning om planens påverkan på kulturmiljön tas fram. Se även *generella kommentar* samt *kommentar till yttrande 1*. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet kommer utgå från en anpassning av planförslaget enligt de synpunkter som inkommit från Länsstyrelsen (se bilaga 1). Läget för den nya handeln tar stöd i fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för Brännö som nytt servicecentrum. Vad gäller läget högre upp på Rödstensvägen anser kontoret placeringen i FÖP är väl avvägd. Avseende färbetet konstaterar kontoret att jordbruksarrende mellan kommunen och Skärgårdslamm AB som fanns inom planområdet har sagts upp. Beträffande infart till Varvet konstateras att infarten inte har stöd i gällande plan och nyttjanderätt för väg till förmån för fastigheten Brännö 4:162 har sagts upp. Motortrafik till Brännövarv hänvisas till Långejorden söder om planområdet så att även detta blir enligt planen för varvet.

Det är kontorets förhoppning att det nu presenterade omarbetade, mer beskrivna och mer förankrade förslaget skall tas emot bättre av intillboende och andra Brännöbor och att det på sikt skall kunna ses som ett tillskott.

Det är även kontorets förhoppning att berörda nu känner sig mer hörda och upplever att kontoret för sin del sökt öka dialogen, tydliggöra handläggningen och öka kommunikationen med Brännöborna och de föreningar som är av avgörande betydelse för gemensamma funktioner på Brännö. Kontoret tar tacksamt emot återkoppling på om berörda upplever en förbättring gällande detta kopplat till handläggningen av ärendet.

17. Fastighetsägare, Brännö 1:89

Meddelar att de länge försökt skapa två tomter av sin fastighet intill planområdet. De önskar att deras fastighet intill planområdet tas med i detaljplanen. Vidare vill de ej ha någon byggnad närmre sin fastighetsgräns än 4,5 meter och de vill att högsta byggnadshöjd och taklutning skall anges på detaljplanens plankarta. Detta så att grannar och andra skall kunna få en uppfattning om byggnadernas höjd.

Kommentar:

Enligt samrådshandlingens plankarta finns bestämmelser för högsta tillåtna byggnads-, och nockhöjd. Det framgår likväl av plankartan att ett prickmarkerat område införts längst fastighetsgränsen i öster mot Brännö 1:89 som medför att ingen byggnad tillåts inom 2,0 m från planområdets gräns. Mellan planområdet och Brännö 1:89 ligger fastigheten S:67 med 2,0 meter bredd så avståndet mellan eventuella bebyggelse och fastighetsgräns av 1:89 var 4 meter i samrådsförslaget. Efter samråd bearbetades förslaget och prickmark utmed planområdesgräns mot Brännö 1:89 blir 3,0 meter bredd i granskningsförslaget. Med denna bredd blir då avståndet mellan Brännö 1:89 och kommande bebyggelse minst 5,0 meter.

Vad gäller eventuell bestämmelse gällande taklutning är detta något som stadsbyggnadskontoret styrde indirekt med byggnadshöjd tillsammans med nockhöjd i samrådsförslaget. Nu innehåller granskningsförslaget minsta och högsta taklutning för att anpassa ny bebyggelsen till omgivningen och ytterligare begränsa tillåtna höjder.

Angående en inkorporering av fastigheten i planarbetet måste kontoret meddela att planarbetet sedan 2017, av Byggnadsnämnden, avgränsats till det aktuella planområdet med anledning av de svårigheter som ett större planområde medförde och risken av att planarbetet för livsmedelsbutik och postservice då skulle försenas ytterligare.

18. Fastighetsägare, Brännö 4:175

Övergripande anser fastighetsägaren att det finns stora brister i planförslaget och framhåller därtill kritik till bristande kommunikation med innevånare och avsaknad av återkoppling på tidigare framförda synpunkter. Det framhålls även kritik mot den långa tid det tagit, att ärendet inleddes redan 2013 och att samråd sker först 2018. Fastighetsägaren anser att planförslaget är felaktigt, rättsvidrigt och måste stoppas. Vidare framhålls ett viktigt och akut behov av en ny affär på Brännö. Fastighetsägaren vill att ett nytt planförslag innehållande endast en affär tas fram.

Mer detaljerat framhålls att planförslaget avviker mot fördjupad översiktsplan (FÖP) men att det felaktigt i förslagshandlingen hävdas att planförslaget är i enlighet med FÖP. Planförslaget innehåller bostäder där område i FÖP reserverats som område för verksamhet och service. Härmed anses att planförslaget bryter mot PBL och måste göras om. Det uttrycks även att en stadsliknande bebyggelse med trevåningshus med nockhöjd över mark på 14 meter inte kan anses vara anpassad till den omgivande bebyggelsen och kulturmiljön, vilket planförslaget påstår. Brännö Gärde framhålls, med stöd i ett antal dokument, som särskild värdefull miljö. Planförslaget bedöms av sakägaren utgöra en betydande negativ påverkan på kulturmiljöintresset.

Vidare kritiseras det samrådsmöte som hölls, att man där förde fram felaktiga uppgifter och att fastighetsägaren ej fick förklaring när han påpekade felaktigheterna kopplat till fördjupad översiktsplan.

Beträffande den planerade bebyggelsens höjd påpekas att många bygglov för enplans- och en- och halvplansbostäder har stoppats av stadsbyggnadskontoret med hänvisning till att de är några centimeter för hög nockhöjd och att nu föreslagen plan med 14 meters

nockhöjd anses vara ett hån mot Brännö. Fastighetsägaren anser att så väl boendemiljön för innevånarna på Brännö som värdet av Brännö som turistmål kommer att skadas allvarligt om planen genomförs. Beträffande planens innehåll av verksamheter påpekas att det är svårt att finna verksamhetsutövare som kan driva verksamhet på Brännö året runt och frågan ställs om kommunen försökt tvinga fram att Brännö handel skall bygga verksamheter. Påpekas att planområdet idag nyttjas för fårskötsel och att det kan pågå året runt, och att ett plangenomförande skulle göra att mark för fårens vintervistelse försvinner.

Fastighetsägaren informerar att de sålt en av de fastigheter som idag utgör planområdet till kommunen 2011. Detta för att underlätta genomförandet av den fördjupade översiktsplanen och för att underlätta bygge av ny affär. De litade då på att kommunen skulle följa den fördjupade översiktsplanen och känner sig nu lurade. Inte bara för att det föreslås bostäder i planförslaget utan även för att värdet på byggbar bostadsmark är helt annat än värdet på mark reserverad för verksamheter. Fastighetsägaren fick ersättning motsvarande mark för verksamheter och undersöker nu möjligheter att vidta rättsliga åtgärder mot kommunen.

Fastighetsägaren anger att planförslaget måste överklagas om det drivs vidare. Med den långa tid som ärendet har tagit befärar fastighetsägaren att de som driver affären inte orkar, utan lägger ner verksamheten. Vidare att ett nedläggande av butiken skulle medföra många konsekvenser, bland annat påpekas att den hemtjänst som kommunen är ansvarig för är beroende av att handla i affären, att det skulle leda till stort besvär och ökade kostnader om de ej kan handla på Brännö.

Påpekas även att parkeringen vid Saltholmen är full och att det sommartid är överbelastat på båtarna så bagage och cyklar får lämnas på Saltholmen. Skulle affären ej finnas skulle man kanske ej längre kunna bo på Brännö utan att på ohållbart sätt tvingas handla på fastlandet och att exempelvis barnfamiljer skulle få svårt att få livet att fungera praktiskt.

Beträffande kulturmiljön och Brännö gårde så framhålls det som landets enda kvarvarande bygårde och upptaget i ”värdefulla odlingslandskap i Göteborgs och Bohus län” med klassning N3/K2, dvs ”högt bevarandevärdefull naturmiljön och av stor betydelse för kulturmiljön. Området är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas öppet så mycket som möjligt”. Det som i planhandlingen anges vara en anpassning till kulturmiljön, tre våningar ochnockhöjd om 14 meter uppfattas som ett hån mot de som bor på Brännö av fastighetsägaren. Exemplifieras med att Brännö varv har en byggbarack ovanpå en standardcontainer utanför planområdet och att den stör fastigheterna vid gårdet trots attnockhöjd över mark endast är knappt 5 meter (föreslaget i planen tillåter tre gånger högrenockhöjd). Vidare att ett genomförande av planen skulle medföra skymd utsikt mot Asperösund för flera fastigheter.

Fastighetsägaren anser vidare att det saknas en beskrivning av effekterna av planen, något som krävs enligt PBL, och befärar själv att affären lägger ner till följd av en icke genomförbar plan.

Konstateras att det är brist på hyresrätter men fastighetsägarens bedömning är att planförslaget ej kan finansieras med hyresrätter utan att det med nödvändighet blir bostadsrätter som unga och äldre som regel ej har råd med. Hänvisas till redan genomfört pro-

jekt med bostadsrätter som var svårsålda och till det planerade seniorboendet vid Faggeliden som planerats i linje med FÖP, men som nu pausats för att intressent ej kan driva bygget med de krav som kommunen ställt på projektet.

Vidare hänvisas till en befolkningsökning om 20% från 2003–2015 vilket är mkt större än övriga södra skärgården. Påpekas att bilparkeringen på Saltholmen redan är full och att lång tids köande krävs för att få en plats. Fastighetsägaren saknar en bedömning av de tillkommande bostädernas påverkan på befintliga kommunikationer och boendens möjligheter att ta sig till sina jobb vid stundtals överbelastade båtar. Påtar särskilt att buss 114 inte har plats för bagage eller livsmedelstransporter och att det saknas möjlighet att förvara kylvaror på båtarna varför det vore ohållbart om butiken på Brännö läggs ner.

Fastighetsägaren anser att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan och att det är en felaktig bedömning i planhandlingen där man anger att planförslaget *inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan*.

Påpekas att gångtrafik från östra delarna av Brännö idag går förbi varvet öster om planområdet men att planen påtvingar alla gående förbi den nya butiken, vilket är fel. Vidare att det är fel att koncentrera trafik och transporter till varvet till korsningen Rödstensvägen, Faggeliden, Långejorden eftersom det enligt fastighetsägaren redan idag är en farlig korsning med skymd sikt. Lämnas förslag att göra en angöring för fordonstrafik till planområdet från fastigheterna öster om planområdet för att avlasta Rödstensvägen.

Beträffande godsfrjorna påpekas att de är överbelastade redan idag och att sophanteringen brister. Ifrågasätts varför man inte i planen tar upp skrivelse som inkom till kommunen 2016 - Förslag till lösning för godshanteringen på Brännö Rödsten från arbetsgruppen ”Flytta gods och sophantering till ny kaj sydost om varvet”.

Kommentar:

Övergripande kommenteras att planförslaget har omarbetats kraftigt inför granskning. Planbeskrivningen har justerats och utökats väsentligt med de flesta aspekter som lyfts i ert yttrande. Vidare har utformningsbestämmelser införts med stöd i kulturmiljövärden intill. Kontoret har prioriterat dialog o kommunikation mer vid framtagande av granskningshandlingen. Kontoret har också krävt mer ingående skisser o studier av exploatörer. För mer detaljer se gärna det inledande avsnittet *generella kommentarer* samt svar på fastighetskontorets yttrande (yttrande 1.) ovan. Beträffande handläggning och process ber vi er även läsa de två sista styckena i svaret på yttrande från Brännö 4:97 (yttrande 16) ovan.

Fastighetsägaren har rätt i fråga om förslagets förhållande till FÖP. Det är beklagligt att så skett, särskilt då det är en av de viktigaste grunderna i allt planarbete är att tydligt redovisa gällande planförhållanden. Saken beskrivs utförligt i den nya planbeskrivningen och har egen rubrik i densamma, där motiveras även bostadsinnehållet utförligt. Efter samråd har kontoret av flera anledningar beslutat att växla till utökat förfarande. Avvikelsen mot FÖP är en av anledningarna. Växlandet innebär bland annat att det är Kommunfullmäktige som kommer fattat beslut om antagande och därmed besluta om avvikelsen mot FÖP bedöms lämplig.

När myndigheter brister är det oerhört värdefullt med aktiva innevånare som nyttjar de demokratiska möjligheterna att yttra sig så att fel uppdagas, men även för att ge upplysningar om platsspecifika förhållanden som av olika anledningar ej fångats upp i olika planeringsprocesser.

Det är förståeligt att ovan nämnda felaktighet kan föranleda ett bristande förtroende för kontoret i allmänhet och kanske för någon som sålt mark, för att bidra till utvecklingen, i synnerhet.

Vad gäller överenskommelser i samband med genomförd markförsäljning hänvisas frågor om det till Fastighetskontoret. Fastighetskontoret har efter samråd fått samtliga inkomna yttranden och har upplysts av kontoret i frågan. Fastighetskontoret och exploatörer får även del av denna redogörelse.

I övrigt anser kontoret att andra förslagna åtgärder utanför planområdet inte ryms i aktuell detaljplan. Fråga om godstrafiken, omnämnd skrivelse har ändå sänts till ansvarig handläggare på Trafikkontoret som nu arrenderar hamnarna. Kontoret informerar även om pågående arbete med ny Översiktsplan som är lämpligt forum för mer övergripande frågor av mer strategisk karaktär för Brännö och Brännöborna. Översiktsplanarbetet leds av den strategiska avdelningen på Stadsbyggnadskontoret.

19. Fastighetsägare, Brännö 4:166

Fastighetsägarna bor mitt för planområdet och har sin utsikt ut mot det område som nu avses bebyggas och vidare ut mot ängar och havsutsikt mot Asperö. De bifogar tre foton från sin altan, inifrån sitt hus och från sin uteplats. Fastighetsägarna anser att de i samrådshandlingen föreslagna tre våningarna, i princip skulle ta hela denna deras utsikt och minska värdet på deras fastighet.



Figur 4. Foto från terrassen utanför bostadshuset på Brännö 4:166. Planområdet och Brännö varv syns och havsviken skymtar mellan träden.



Figur 5. Foto inifrån bostadshuset på Brännö 4:166. Planområdet syns lite mer från söder.



Figur 6. Foto från Brännö 4:166 uteplats. Uteplatsen ligger högt i terrängen man ser ner över planområdet och Brännö Varv samt vidare havsviken och Asperösund och Asperö mot horisonten.

Utöver detta, deras enskilda intresse, så framhålls vikten av att hålla detta parti och ängarna öppna för att spegla Brännös vackra natur för såväl bofasta och som för besökande. Särskilt om våren och specifikt då det är här man kommer när man kommer från färjan och först möter Brännö.

Konkret vänder de sig särskilt mot skrivningen i planbeskrivningens avsnitt överväganden och konsekvenser att planförslaget skulle utgöra ”...lämplig övergång mellan industristruktur och omgivande villabebyggelse...” de instämmer ej med den bedömningen.

De vill gärna ha en ny tillgänglig mataffär men de tycker inte att flerfamiljshus passar här.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och det förslag som nu sänds ut på granskning har totalt sett en minskad exploateringsgrad. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och sektioner som visar relationen mellan kommande bebyggelse och omgivningen. Beträffande havsutsikt bedömer kontoret att en viss blockeringen kan behöva accepteras även om påverkan nu har minskats. Utöver planbestämmelse med krav på sadeltak o reglering av takvinkel och krav på indragna takkupor, som samtligt bedöms

vara gynnsamt aktuell fastighetsägare, säkerställes i den formella plankartan ett byggnadsfritt område i mitten av planområdet. Detta innehåller en gågata med 3,0 meters bredd och längs gågatans norra sida (mot Brännö handel) ytterligare 2,0 meter byggnadsfritt inom föreslagen kvartersmark genom 2,0 meter bred zon av så kallad *prickmark* (där byggnad ej får uppföras). På motsatt sida utläggs en zon om 2,0 meter så kallad plusmark där huvudbyggnad ej får placeras, utan endast komplementbyggnader med högsta byggnadshöjd 3,0 meter eller till byggnad tillhörande utstickande delar som exempelvis balkong får skjuta ut som längst till 0,5 meter söder om gångvägen. Sammanlagt reserveras därmed en passage om minst 5,5 meter men upp till 7,0 meters bredd för genomblickbarhet från berörd fastighet. Resterande bebyggelse bedöms kunna påverka utsikt mot Asperösund negativt. Se beskriven passage på bild nedan från 3d-modell. Inför granskning har dock flera av höjdbegränsningarna i plankartan utformats som så kallade, plushöjder, vilket innebär absoluta höjdangivelser utifrån stadens nollplan istället för relativa höjder utifrån medelmarknivå. Detta för att för fastighetsägaren och andra berörda tydligare visa och starkare låsa de högsta höjderna.



Figur 7. Illustration som visar obebyggd passage på minst 5,5 men upp till 7,0 meters bredd i mitten av planområdet.

Beträffande att lämna planområdet obebyggt konstateras att planområdet redan är planlagt som kvartersmark för bostäder redan idag och att ett behov av utbyggnad av verksamheter, service och bostäder finns. Denna plats har bedömts vara mycket lämpligt för detta ändamål. För vidare resonemang om begränsningar av byggrätten i planförslaget och motiv till att planlägga just på detta vis just här hänvisas till den nu betydligt mer utförliga planbeskrivningen till planen samt till inledande avsnitten i denna samrådsredogörelse samt till svar på yttrande från Fastighetsnämnden (yttrande 1.) ovan.

20. Fastighetsägare, Brännö 1:91, 20:1 (och 20:8 ej bedömd som sakägare).

Beträffande affärens placering påpekas övergripande att den påverkar trafiken på hela ön. Att södra och östra delen av ön har en större befolkning än den norra och att den föreslagna flytten av affären därmed kommer alstra mer trafik och att de flesta konsumenter kör olika typer av lastmopeder. Vidare att Faggeliden redan idag är hårt utsatt för trafik och därtill kopplat buller och av fordon och särskilt i backen på Faggeliden vid Brännö 20:8 (som också ägs av den som yttrat sig men som inte är bedömd som sakägare enligt fastighetsförteckningen) blir det mycket trafikbuller. Därtill kommer att det idag är mycket biltrafik på ön enligt fastighetsägaren och att fordonen måste upp och vända vid Faggeliden 1 för att komma vidare till andra områden på ön då det är förbud

mot trafik ovanför Faggeliden 1. Påpekas att för tunga fordon är det svårt att komma runt i svängen vilket ökar bullret ytterligare.

Fastighetsägaren anser att det blir en negativ last för sin bostadsfastighet om inlastning och därtill kopplade installationer och avfallshantering sker i söder så som föreslagits i planen.

Vidare att de planerade höjderna på de planerade huskropparna krockar väldigt med kraven som är satta på just deras bostadsfastighet Brännö 20:1. Planförslagets nockhöjd om 9,5 respektive 12 meter jämfört med gällande för 20:1

Fastighetsägaren anser att planförslaget stänger in dennes fastighet Brännö 1:91 och befarar att ytterligare verksamhet kommer tillföra mer oljud än vad som redan finns och föreslår en alternativ placering på 1:91 intill verksamheter som redan alstrar ljud. Fastighetsägaren bifogar ett eget förslag till situationsplan, se figur (7), med en separat infart för inlastning i norr via väg mot befintlig pumpstation och en separat angöring för besökare till affären i närheten av den väg som finns idag över Brännö 3:196 och vidare. Vidare föreslås att bostadsbebyggelsen delas upp i tre volymer med gårdar i söderläge längs Rödstensvägen. Då bedömer fastighetsägaren att den tillkommande bebyggelsen kommer störa minst.



Figur 8. Fastighetsägare till Brännö 1:91 m.fl. bifogar ett eget förslag till situationsplan som han anser bättre.

Fastighetsägaren vill ha en ny affär men det måste vara en lösning som fungerar för de som har tomter runt om, påpekas att denna äger flera tomter som angränsar och gärna bidrar i arbetet för att hitta en sådan lösning.

Kommentar:

Kontoret tackar för insända konkreta förslag och skisser. Inför granskning har planförslaget omarbetats och planhandlingarna gjorts utförligare. Beträffande föreslagna höjder i relation till omgivningen se inledande avsnitt i denna handling inklusive avsnittet *generella kommentar*, ovan. Se även svar på yttrande från Fastighetsnämnden (yttrande 1 ovan).

Beträffande övergripande lokalisering av butik på ön så skedde utredning i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Brännö. Den typen av strategiska lokaliseringsfrågor hanteras bäst i den övergripande planeringen. Då utpekades bland annat aktuellt planområde som lämpligt för centrumändamål och service. Som ett led i genomförandet köpte kommunen in mark och nu planläggs den genom aktuellt planförslag. Beträffande omplacering av butik utanför planområde anser kontoret att placeringen måste ske utmed huvudstråket Rödstensvägen med fördel av att skapa en trygg mötesplats utmed huvudvägen.

Beträffande att planförslaget stänger in dennes fastighet konstateras att befintlig väg som nyttjas över planområdet ej har planstöd enligt gällande plan samt att det idag inte finns rättighet till förmån till fastighet 1:91 inom planområdet. Vid genomförande av detta nya planförslag kommer motortrafik till Brännövarv hänvisas till Långejorden söder om planområdet så att även detta blir enligt planen för varvet. Långejorden har bedömts ha erforderlig bärighet för detta. Avstämningar har skett med Brännö vägförening och trafikkontoret. Det är viktigt att begränsa trafiken genom planområdet för att skapa god boendemiljö och en trygg mötesplats.

Trafiksäkerhetsfrågor kring Faggeliden ryms inte i den här planen. Dock informeras att frågan även har uppmärksammats av Brännö vägförening som börjat driva frågan för att söka förbättra situationen. Vad gäller fordonstrafik konstateras att bilar och arbetsfordon behöver ha dispens från vägföreningen för att få köras på Brännö.

Vidare är fastigheten 1:91 planlagd som allmän platsmark park, plantering, lekplats och gata liksom de två smala fastigheterna 12:2 och 12:3 norr om planområdet samt fastigheterna söder om 1:91. Genom fastigheterna norr om planområdet nås 1:91 från Rödstensvägen och genom fastigheterna söder om 1:91 nås Långejorden.

Angående en inkorporering av fastigheten i planarbetet måste kontoret meddela att planarbetet sedan 2017, av Byggnadsnämnden, avgränsats till det aktuella planområdet med anledning av de svårigheter som ett större planområde medförde och risken av att planarbetet för livsmedelsbutik och postservice då blir ännu långsammare.

21. Brännö vägförening

Brännö vägförening inkom ej med yttrande under samrådstiden. Efter samråd har möte hållits på Brännö världshus 2019-12-05 samt på Stadsbyggnadskontoret 2020-01-31 med detaljplanens handläggare från stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret och Brännö vägförening, Brännö bys samfällighetsförening och Brännöföreningen. Stadsbyggnadskontoret efterfrågade möte för att diskutera planärendet. Vid mötet lyftes många frågor som ej kan hanteras inom detta planärende men även frågor med koppling till detta ärende av genomförandekaraktär. Informeras även att möte även hölls 2020-01-31 och att föreningarna då även sammanfördes med de ansvariga för pågående översiktsplanearbete, från Stadsbyggnadskontorets Strategiska avdelning, och stadsdelens utvecklingsledare för att där kunna framföra sina frågor av mer strategisk art i rätt forum.

Kommentar:

För frågor rörande denna detaljplan har sedan 2019-12-05 ett samarbete inletts och kontoret har strävat efter att hålla kontinuerlig dialog med Vägföreningen och Brännö bys samfällighetsförening. Dialogen har bland annat haft koppling till det enskilda huvudmannaskapet på Brännö och inom planområdet och om önskan att äga och eller förvalta mark planlagd som allmän plats samt rörande ett samfällt dike. Vidare information om detta finns i den nu inför granskning mer utförliga planbeskrivningen särskilt under avsnitt om planens genomförande och konsekvenser.

22. Brännö bys samfällighetsförening

Brännö by samfällighetsförening har ej inkommit med skriftligt yttrande. Se beskrivning ovan under Brännö Vägförening och kommentaren kopplat till det.

Kommentar:

Se kommentar ovan under Brännö Vägförening.

22b.Fastighetsägare, Brännö 4:51

Fastighetsägare undrar varför de ej fått brev.

Kommentar:

Kontoret informerade att handlingar sänts ut enligt fastighetsförteckning och de adresser som registrerats i fastighetsregistret och att enligt detta hade de ännu ej sökt så kallad lagfart på sitt arv. Konstateras inför granskning att så nu har skett.

23. Fastighetsägare, Brännö 12:3

Efter samråd uppmärksammades att Brännö 12:3 saknades på fastighetsförteckningen. Fastigheten ägs av samma ägare som Brännö 12:10, som var på fastighetsförteckningen och hade därmed tillsänts information om plansamrådet. Ingen synpunkt hade inkommit från Brännö 12:10 men för formens skull kontaktades denne med information om detta. Fastighetsägaren meddelade muntligt att denne inte hade synpunkter på planförslaget men att han vill få ett brev under granskningen istället av två separata brev tillhörande två fastigheter.

Kommentar:

Noteras.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

24. Skärgårdslamm handelsbolag

En av de två ägarna till Skärgårdslamm handelsbolag hör av sig efter avslutat samråd och undrar varför hon ej tillsänts information om samrådet och om tid för samråd. Dels för sitt företag som arrenderar mark inom planområdet och dels för egen räkning då hon själv bor nära planområdet.

Kommentar:

Företagsägaren informeras att utskick gjorts enligt fastighetsförteckningen och att hon som boende en bit ifrån planområdet ej är med på sändlistan. Hon erbjöds inkomma med sitt yttrande och företaget Skärgårdslamm sätts upp på sändlistan. *Informeras att efter samråd har Skärgårdslamm blivit uppsagda från planområdet av markägaren men har träffat överenskommelse om att ha kvar fåren på bete under en övergångstid.*

Övriga

25. Ellevio

Har befintliga jordkabelledningar för lågspänning inom planområdet. Finns det behov av flytt eller tillfällig ändring av dem, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader. För uppgift om befintliga ledningars läge hänvisas till tjänsten ledningskollen.se.

Beroende på utformning av området och elbehovet, kan en ny nätstation (transformatorstation) 10/0.4kV behöva placeras inom planområdet eller i dess omedelbar närhet. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta

byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. Ellevio föreslår ett läge för nytt E-område på karta de bifogar sitt yttrande. Informeras att nätstationer måste kunna nås med lastbil för framtida drift och underhållsarbete.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas från befintliga nätstationer alt, den nya nätstationen till de olika huskropparnas anslutningspunkter. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Planförslaget behöver kompletteras med u-område, för befintliga och planerade ledningar. Ellevio vill bli kontaktad i god tid av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området. vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget

Under våren 2020 har samråd skett med Ellevio beträffande om nytt e-område krävs eller ej samt beträffande ovan nämnda befintliga ledningar som dessutom ej hade tillräcklig noggrannhet i ledningskollen.se, samt angående u-område för desamma. Efter besked om framtida elförbrukning från Brännö handel meddelade Ellevio 2020-06-10 att nytt E-område ej krävs för denna detaljplan. Man kommer uppgradera befintlig nätstation norr om planområdet samt uppgradera ledningsstråket i Rödstensvägen fram till planområdet. Vidare erhöll Stadsbyggnadskontoret inmätt läge för befintliga ledningsstråk i Rödstensvägen längs planområdet samt för ledning som försörjer Brännö 1:183, per epost 2020-07-09. Vidare meddelades att för jordkabel gäller en bredd på fyra meter för "ledningsgatan" medan byggnad, eller annan anläggning, inte får uppföras närmare jordkabel än tre meter.

Kommentar:

Plankartan har justerats vad gäller u-område och planbeskrivningen har kompletterats under kapitlet om planens syfte och förutsättningar samt under kapitlet om detaljplanens innebörd och genomförande.

26. Boende på Husefladen 3

Tycker att en ny affär är välbehövlig och detaljplanen är bra förutom att man i planbeskrivningen anger att endast gång- och cykel med undantag av flakmopeder skall få trafikera den planerade gång- och cykelvägen genom planområdet. Den som yttrat sig menar att all fordonstrafik bör hänvisas till Långejorden om beskriven önskad funktion med gång/ cykelvägen skall uppnås. Särskilt som det annars kommer fortsätta transporteras bräddor och dylikt material med flakmopeder från befintlig bygghandel vid Brännö Varv. Vidare informeras att den väg som finns tvärs över planområdet idag bara några år tidigare endast var en smal gångväg och att det var den tidigare ägaren till Brännö Varv som lät bredda och grusa vägen. Den yttrande menar därför att de flesta nog inte har något problem med att bara använda Långejorden för fordonstrafik.

Kommentar:

Synpunkt om att all motortrafik bör hänvisas till Långejorden har även inkommit vid workshop den 29 mars 2018 angående social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/ BKA). Avsikten är att begränsa trafik genom området och därför har användningen ändrats till Gågata.

27. Brännö Varv AB

Inledningsvis kritiseras innehållet i planförslaget och det ifrågasätts om någon ekonomisk konsekvensbeskrivning gjorts vad det gäller byggande av lokaler för verksamheter och bostäder av den typ och förslaget föreslår. Vidare att Stadsbyggnadskontoret vid samrådsmötet hade otillräcklig kunskap och gav felaktiga uppgifter om den fördjupade översiktsplanen (FÖP). Verksamhetsutövaren befarar en gigantisk miljöbelastning då det inte finns ytor att ställa upp byggmaterial på i närområdet vilket kommer alstra ett icke acceptabelt transportbehov.

Vidare att planförslaget måste beslutas av Kommunfullmäktige eftersom det strider mot FÖP och bifogar ett antal citat ur densamma. Bland annat att det behöver byggas bostäder i form av hyresrätter på Brännö och att de ekonomiska konsekvenserna av varje förslag skall presenteras för varje nämnd innan beslut om genomförande fattas.

Vidare citeras text om Brännö gärdes värde och om riksintresse för kulturmiljön som ej påtagligt får skadas.

Citeras även text om ett nytt centrum med plats för ny livsmedelsbutik, eventuellt hantverkshus, café och liknande väster om varvet och att där föreslås en tomt för ny brandstation som ersättning för den befintliga och att det i anslutning till centrum också anger att lägenheter för äldre kan uppföras i ett "seniorboende".

Vidare även avsnitt om varvsområdet och att det finns få arbetsplatser eller verksamheter på Brännö förutom de kopplat till servicenäringarna. Att byggtreprenörerna på ön använder varvsområdet för upplagsplats. Att varvsområdet har behov av ytor för utveckling och att det behöver upprustas.

Brännö varv anser att butiken och ön är för liten endast 6 veckor per år och att planförslagets negativa konsekvenser för de boende är oproportionellt stora jämfört med nyttan det tillför, sett till den korta tiden problemen finns.

Sammanfattningsvis invänder Brännö Varv mot att förslaget inte stämmer med FÖP. Att det är för hög bebyggelse som föreslås och att den ej harmonierar med intilliggande bebyggelse. Man emotsätter sig att planförslaget vill säga upp nyttjanderätten för den väg som de använder för leveranser till sin verksamhet. Informerar att vägen är livsviktig för verksamheten då tunga transporter till byggverksamheten tas in denna väg. Informeras vidare att man idag så väl sommartid som året runt erbjuder arbetstillfällen genom sin verksamhet och upplyser om att om man får för försvarade möjligheter att driva sin verksamhet kan man behöva ställa om till mer personalextensiv förvaring och upplagsverksamhet och eller mer exkluderande marina-verksamhet med även sämre tillgänglighet till vattenområdet för innevånare och företag på ön.

Framförs att korsningen Faggeliden/ Långejorden/Rödstensvägen inte är lämplig för den ökade trafikering som planförslaget medför.

Framförs att verksamheten fått avslag på ansökan om tillfälligt bygglov när de ville uppföra ett tält för att för att få ordning på det byggmaterial de förvarar, de anser sig inte likabehandlade.

Man föreslår att lastkaj och avfallshantering till den nya bebyggelsen planeras om så att den kan samordnas med Brännö Varvs verksamhet.

Brännö varv förslår att man går vidare med en plan som endast innehåller en butik i ett plan och anger flera argument därtill.

Efter samråd har dialog förts med Brännö varv om intresse av befintlig väg norr om planområdet för Brännö varvs verksamhet, i samband med detta meddelade Brännö

*Varv att den vägen ej är nödvändig för deras bed and breakfast, att de ej önskar en an-
göring till sina övriga verksamheter därifrån och påtalade ånyo att deras möjligheter
att nyttja deras fastighet begränsas om de ej kan ha kvar nuvarande rundkörningsmöj-
lighet. Påtalas dock av Brännö varv att för att bibehålla flödet av besökare till verksam-
heten behövs en gång och cykelväg från Rödstensvägen ner till Varvet. Att det skulel
påverka deras verksamhet negativt Att leda besökare en omväg runt det nya området
med Brännö handel. Vidare anser de att det är olämpligt att samtliga besökare till Var-
vet, på sommarhalvåret upp till 1000 personer per dag, skall passera korsningen Röd-
stensvägen/Faggeliden/Långejorden, då det är begränsad sikt där.*

Brännö varv vill ha en genomfart, så som det är idag, för motortrafik. Den är önskvärd
för dem då de anser att leveranser till bygghandel och tömning av sopcontainer kräver
det. Det anser aj det finns utrymme att bygga en vändplats inom deras egen fastighet.
Brännö varv hoppas att alla verksamheters behov kommer tas i beaktning.

Kommentar:

Beträffande överenstämmelse med fördjupad översiktsplan se de inledande avsnitten i
denna redogörelse samt svar på yttrande från Brännö 4:175 (yttrande 18) ovan.

Beträffande hög bebyggelse och anpassning till kulturmiljön har planförslaget inklusive
beskrivningar omarbetats inför granskning. För övergripande information om detta se
avsnittet "*generell kommentar*" ovan samt svar på yttrande från Fastighetsnämnden,
(yttrande 1) ovan). För detaljerad beskrivning se granskningshandlingens planbeskriv-
ning och plankarta.

Beträffande att planförslaget stänger för motortrafik över planområdet till aktuell fastig-
hetsägare konstateras att befintlig väg som nyttjas över planområdet ej har planstöd en-
ligt gällande plan och att nyttjanderätt för väg till förmån för fastigheten Brännö 4:162
har sagts upp. Motortrafik till Brännövarv hänvisas till Långejorden söder om planområ-
det för att även detta blir enligt planen för varvet. Långejorden bedömts ha erforderlig
bärighet för detta. Avstämningar gjordes med Brännö vägförening och trafikkontoret.

Nödvändigheten att minska trafiken över planområdet för att skapa en trygg miljö för
oskyddade trafikanter och en trygg mötesplats i anslutning till den planerade butiken
och Brännöbornas postboxar samt vid den allmänna platsen och för att skapa god boen-
demiljö har bedömts större än nyttan av att planlägga för en väg genom planområdet,
särskilt som det finns en möjlig och trafikmässigt mer lämplig angöring till fastigheten
från söder.

Vidare är det kontorets bedömning att genomförande av planen inte begränsar möjlig-
heterna för varvets utveckling i den utsträckning som medges i gällande detaljplan för
Brännö Varv och även i fördjupad översiktsplan för Brännö. Kontorets bedömning är att
föreslagen utveckling av planområdet med livsmedelsbutik, lokal för mindre verksam-
het och bostäder är ett behov i området.

Beträffande befintlig väg norr om planområdet noteras att Brännö varv ej är intresserade
att ingå i den. Beträffande rundkörningsmöjligheten finns förståelse för att den är viktig
och konstateras att med nu föreslagen plan måste Brännö Varv söka ny sådan möjlighet
på annan plats om de fortfarande är i behov av den.

Beträffande nämnda bygglovsärende och om Brännö varv blivit *likabehandlad (enligt
principen att myndigheter skall behandla alla lika)* måste hänvisas till bygglovavdel-
ningen för den frågan och då med en lite fylligare beskrivning om på vilket sätt likabe-
handling ej skett.

28. Skierfe advokatfirma, ombud för Brännö Varv

Ombudet påtalar vikten av den väg som idag går över Brännö 3:196 kvarstår och att motortrafik mot Brännö varv måste tillåtas. Påtalas att fastigheten som Brännö 4:162 äger är stor och rymmer flera olika verksamheter och därmed behöver mer än endast en angöring från söder, att det är nödvändigt för verksamhetens bedrivande att ha kvar även den nu befintliga angöringen från Rödstensvägen. Man motsätter sig bestämt planförslaget på den punkten.

Vidare påpekas att servitutsrätten till vägen regleras genom ett icke inskrivet avtalsservitut som saknar begränsning i tid. Att det ej är fråga om en nyttjanderätt så som anges i planhandlingen. En kopia på nämnda avtalsservitut bifogas yttrandet till Stadsbyggnadskontoret. Ombudet emotsätter sig att kommunen skulle ha rätt att säga upp denna väg.

Påpekas att Brännö Varv utöver det som ovan framförts, välkomnar utveckling och förnyelse av planområdet.

Efter att stadsbyggnadskontoret 2020 kontaktat Brännö varv ånyo angående den väg/stig som angränsar planområdet i norr (se ovan yttrande 27 ovan), återkommer Skierfe utan synpunkter på stig/väg norr om planområdet men påminner om att en avstängning av vägen enligt deras bedömning kan utgöra en brottslig handling, att vägen och dess användning har varit väl känd för Göteborgs stad vid tidpunkten för förvärvet av de tjänande fastigheterna. Vidare påpekas igen Skierfes huvudman är villig att diskutera alternativa dragningar av servitutsvägen som skulle möjliggöra detaljplanen, att en flytt av vägen måste ske på Göteborg stads bekostnad samt anhåller om tid för möte.

Kommentar:

Som framgår av ert yttrande finns det en väg över kommunens fastighet Brännö Klavesgård 3:196. Det finns inte någon inskriven rättighet för vägen. Kommunens ståndpunkt som markägare är att det inte finns något giltigt servitutsavtal för vägen. Dels finns det formaliabrister gällande avtalshandlingen dels har säljaren vid kommunens köp av fastigheten lämnat uttryckliga garantier om att några belastningar inte fanns. Av dessa skäl anser kommunen att fastigheten inte belastas av något vägservitut.

Brännö Varv AB som ägare till fastigheten Brännö Norrgård 4:162 har underhållit och använt vägen över kommunens fastighet. Kommunen har känt till detta även om kommunen inte gett något uttryckligt medgivande till sådant nyttjande, varken muntligt eller skriftligt. Enligt kommunens mening har det uppstått en s.k. benefik nyttjanderätt som enligt gällande praxis måste sägas upp för att upphöra gälla. Nyttjanderätten har sagts upp och uppsägningstiden har löpt ut. Kommunen har meddelat att Brännö Varv AB att vägen kan nyttjas fram till att den nya detaljplanen ska genomföras men att någon ny nyttjanderätt inte uppstår.

För avvägning av nyttan av vägen för den enskilde jämfört med nyttan av att ej ha väg för fordonstrafik genom planområdet se svar på yttrande från Brännö Varv (yttrande 26 ovan). För frågor om den befintliga vägen och med vilken rätt den legat hänvisas till Fastighetskontorets handläggare i planärendet och fastighetskontorets jurist.

29. Boende på Ändlyckan 3

Anser att tillåtna höjden i förslaget är för hög, att sådan byggnad skulle påverka landskapet på ett sådant negativt sätt att det inte vägs upp av möjligheten att kunna bygga bostäder på ett tredje plan.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och det förslag som nu sänds ut på granskning har en totalt sett minskad exploateringsgrad. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och sektioner som visar relationen mellan kommande bebyggelse och omgivningen. Se vidare i denna redogörelses inledande avsnitt *Generella kommentarer* ovan samt svar på yttrande från Fastighetsnämnden (yttrande 1) ovan.

30. Boende på Valmossestigen 1

Anser att planförslaget vittnar om brist på kunskap om förhållandena och livet på Brännö och att det mer skulle passa i tätbebyggda områden med biltrafik.

Vidare påpekas att det förslag till husplacering som ges, på sidan 11, i den dagvatten- och skyfallsutredning som tillhörde planförslaget, ger en bättre öppning mot Brännö varv och gårdet än det massiva föreslagna huvudalternativet och därför vore att föredra.

Den som yttrat sig anser att trevåningshus skymmer för mycket och bryter mot hela bebyggelsen på ön, att två våningar räcker. Vidare att gårdet på Brännö är unikt och att det är viktigt att det syns från alla håll, att den öppenheten runt gårdet uppskattas av alla.

Påpekas att Brännö varv inte enbart är ett småbåtsvarv utan också en handel för snickerivaror med mera och att de dessutom har ett livligt besökt café/restaurang med musik och andra uppträdanden. Den boende framför att planförslaget stänger för varvet och gårdet och anger att så vill de inte ha det här.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och det förslag som nu sänds ut på granskning har en totalt sett minskad exploateringsgrad. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och sektioner som visar relationen mellan kommande bebyggelse och omgivningen. Se vidare i denna redogörelses inledande avsnitt *Generella kommentarer* ovan samt svar på yttrande från Fastighetsnämnden (yttrande 1) ovan.

Beträffande Brännö Varv se svar på yttrande från Brännö Varv (yttrande 26) ovan.

31. Boende på Kvigvallen 36,

Anser att 3 våningar är för högt, de vill att bebyggelse medges som högst i 1,5 plan. Vidare ifrågasätts information som gavs av kommunen vid möte på Brännö skola 2018-08-21. Det ifrågasätts hur man tänkt när man säger att lägenheter är för unga och äldre och samtidigt anger att de ska vara runt 90 kvadratmeter stora. Vidare att de endast vill ha en ny affär, inte ett nytt centrum eller ett torg. Man undrar om det är korrekt att handlarna skall behöva köpa marken till marknadspris och dessutom bygga lägenheter. Man vill att kommunen lyssnar på handlarnas önskemål och man meddelar att man inte vill ha några höga hyreshus.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och det förslag som nu sänds ut på granskning har en totalt sett minskad exploateringsgrad. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och sektioner som visar relationen mellan kommande bebyggelse och omgivningen. Se vidare i denna redogörelses inledande avsnitt *Generella kommentarer* ovan samt svar på yttrande från Fastighetsnämnden (yttrande 1) ovan.

Sedan samråd har markanvisning ändrats och Brännö handel driver endast den norra delen av planområdet. Planförslaget avser möjliggöra att bygga några lägenheter ovanpå butiken. Planen förslaget innebär dock inte något krav att Brännö Handel bygger några lägenheter.

32. Boende på Olivedalsgatan 11

Fastighetsägare till Brännö 2:160 önskar att deras fastighet tas med i planarbetet för att se över byggrätten.

Kommentar:

Nämnda fastighet ligger en bit ifrån aktuellt planområde, den tas ej med i denna detaljplan för Handel på Brännö.

Er fråga behöver sannolikt bedömas i ett större sammanhang med angränsande fastigheter. Vill ni pröva om ny detaljplan för er fastighet kan tas fram kan ni ansöka om planbesked. Då utförs en första bedömning av om saken kan vara lämplig att pröva i ett planarbete. För vidare information om ansökan om planbesked och kostnader för det samma hänvisas till www.goteborg.se sida om planbesked. Ni kan även kontakta stadsbyggnadskontorets kundservice via kundservice@sbk.goteborg.se och be om information och vägledning.

33. Boende på Rödstensvägen 14

Den som yttrat sig har sänt ett yttrande med bland annat kritik till hur planärendet har handlagts av kommunen och rörande brister och felaktigheter i planförslaget. Synpunkterna med anmärkningar går i sin helhet att återfinna i yttrande från fastighetsägare till Brännö 4:175, (yttrande nummer 18) ovan. Den boende har även sänt in samma förslag till alternativ lösning som ovan nämnda yttrande. Hänvisas därför till yttrande ovan för sammanfattning.

Den som yttrat sig har efter samråd inkommit i juli 2019 med fråga om planärendet och med fråga om de finns på sändlista för ärendet samt under februari 2020 om tidplan för planen.

Kommentar:

Framförda synpunkter och anmärkningar samt förslag till lösning besvaras i kommentar till yttrande 18 ovan. Hänvisas även till svar på yttrande 16 ovan vad gäller handläggningen. Beträffande frågor i juli 2019 och februari 2020 har kontoret besvarat dem. Konstateras bland annat att den boende skall få information när samrådsredogörelse finns upprättad och planen sänds ut för granskning, eftersom den yttrat sig skriftligt under samrådet.

34. Boende på Lönnskärddamm 3, efter samråd

Den som yttrat sig vill att föreslaget trevåningshus ändras till tvåvåningshus för bättre anpassning till omgivande bebyggelse. Vidare bifogas även ett fotografi från Onsala centrum som den som yttrat sig framhåller som en smakfull och inbjudande lösning i såväl planutförande som i val av färger och material.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och det förslag som nu sänds ut på granskning har en totalt sett minskad exploateringsgrad. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och sektioner som visar relationen mellan kommande bebyggelse och omgivningen. Se vidare i denna redogörelses inledande avsnitt *Generella kommentarer* ovan samt svar på yttrande från Fastighetsnämnden (yttrande 1) ovan.

35. Brännö föreningen

Brännö by samfällighetsförening har ej inkommit med skriftligt yttrande. Se beskrivning ovan under Brännö Vägförening (yttrande nr 21 ovan) och kommentaren kopplat till det.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planförfarandet växlas från standard till utökat
- Utökad beskrivning kopplat till upphävande av strandskydd
- Bestämmelse om krav på marksanering införd
- Placering av livsmedelsbutik begränsas till norr
- Möjligheten till bostadsändamål i bottenplan begränsas till söder
- Byggnadshöjd längs huvudvägen i söder sänks 1,0 meter
- Byggnadshöjd ochnockhöjd i norr sänks 4,0 respektive 3,0 meter
- Byggnadshöjd ochnockhöjd i söder sänks 2,5 respektive 2,0 meter
- Byggnadshöjd ochnockhöjd i mitten sänks 2,0 meter
- Utformningsbestämmelser har utvecklats för anpassning till kulturmiljö
- Upplysningar inlagda på plankarta
- Allmän platsmark minskats och stråkets användning ändrats till Gågata
- Prickmark, u-område utökats
- Befintlig infrastruktur kopplat till bef. pumpanläggning utanför planområdet säkerställs i plan.

Mari Tastare
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-10-28
Diarienummer: 0690/13
Aktbeteckning: 2-5491

Hamid Akhlaghi Boozani
Telefon: 031-368 15 78
E-post: hamid.akhlaghi.boozani@sbk.goteborg.se

Detaljplan för handel på Brännö, inom stadsdelen Styrö i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 16 mars 2021 (§81) att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 31 mars 2021 – 5 maj 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Efter granskningen i september 2021 inkom en skrivelse med en namninsamling till Byggnadsnämnden. Det är 789 bofasta, fritidsboende och regelbundna besökare som har skrivit under namninsamlingen. Man meddelar att man ser en ny affärsbyggnad som ett verkligt akut behov, men att övrig angränsande bebyggelse gärna kan vänta. Man uppmanar Göteborgs kommuns politiker att snarast se till att en ny affärsbyggnad på Brännö förverkligas. Företrädarna för namninsamlingen meddelar också att de gärna kommer till Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadskontoret för att diskutera frågan.

Under april 2022 meddelade Brännö Handel AB att de ej önskade förlänga sin markanvisning och att de önskade återkalla planavtalet med stadsbyggnadskontoret. Eftersom livsmedelshandeln är en så central del för livet på Brännö beslutade kommunen att gå vidare med detaljplanen ändå och fastighetskontoret tog över som planintressent. Fastighetskontoret avser markanvisa området på nytt i ett senare skede.

Efter granskningen har ett antal genomförandefrågor behövt hanteras innan planförslaget har kunnat lämnas för tillstyrkande till Byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Under granskningen inkom 24 yttranden varav 15 var från kommunala bolag, myndigheter och övriga remissinstanser.

Den allvarligaste invändningen kom från Länsstyrelsen som framförde att det var svårt för dem att bedöma om planförslaget kunde antas medföra påtaglig skada för riksintresset eller inte, och att det därmed fanns risk för påtaglig skada.

Länsstyrelsen önskade förtydliganden för att göra sin bedömning i riksintressefrågan. Efter granskningen har därför dialog förts med Länsstyrelsen

och planförslaget förklarats ytterligare, varpå Länsstyrelsen meddelat att de bedömer att de ej befarar påtaglig skada på riksintresset för Kulturmiljö.

Från kommunala remissinstanser har park- och naturförvaltningen bland annat framfört synpunkter på att kompensationsåtgärder inte varit tillräckligt hanterade i granskningsskedet. Detta har hanterats efter granskningen.

Inkomna yttranden från boende (varav merparten sakägare) berör i huvudsak den föreslagna bebyggelsens höjd och omfattning. I synnerhet uttrycks missnöje med den föreslagna bebyggelsen i södra delen av planen. Synpunkterna kopplas oftast till den värdefulla kulturmiljön och några framför att planområdet är en del av det så kallade Brännö gårde och att delar av planområdet ej bör bebyggas alls. En sakägare framför att för den södra delen av planområdet bör nu gällande detaljplan från 1952, som anger kvartersmark för bostäder, istället upphävas och marken återställas till betesmark utan träd.

Synpunkter finns emot förslagets avvikelser mot före detta FÖP för Brännö. Avvikelsen bestod i att det i FÖP ej anges att bostäder ingår i centrumändamålet. Inför antagande har FÖP ersatts av aktuell översiktsplan för Göteborg.

En del anser att inga bostäder bör medges, andra vill framför allt att bostäder inte skall inrymmas i centrumändamålet i den södra delen av planen. Skälen till varför bostäder inte önskas varierar. Synpunkt att det redan har byggts för mycket på Brännö på senare år vilket för att service och kollektivtrafik skall fungera bra för dem som redan bor på Brännö. Vidare även synpunkt att bebyggelse av radhuskaraktär eller med flerbostadshus förstör området och ön. Andra synpunkter finns att tillkommande bostäder hindrar pågående verksamhet vid bland annat intilliggande varv.

Beträffande planhandlingen och handläggningen har framförts kritiska synpunkter framförallt från boende. Upprördhet över händelser vid samrådsskedet och över att kommunen inledde planarbetet med ett standardförfarande kvarstår även vid granskning. Synpunkter framförs på formuleringar i planhandlingarna och angående svaren i samrådsredogörelsen. Beträffande handläggningen finns synpunkter från boende som ej anser att dialog har förts med dem och som ej känner att deras synpunkter tillvaratagits.

Synpunkter har inkommit kring ägande och förvaltande av den lilla torgyta som genom planförslaget säkerställs som allmän platsmark.

Kritik mot kommunens hantering av markköp och hantering av markanvisningar har framförts.

Synpunkter har inkommit om den planstridiga befintliga väg som korsar planområdet idag. Planen säkerställer dock allmänhetens passage genom planområdet via av en central passage av allmän plats, gångata, som även möter mark planlagd som allmän plast både väster och öster om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret har konstaterat att planförslaget möjliggör en bebyggelse som innebär en stor förändring för intillboende jämfört med nuläget och även en högre exploatering än nu gällande, ej utbyggd, plan från 50-talet.

Stadsbyggnadskontoret kan även konstateras att ett genomförande av planförslaget innebär en förändring även för boende längre bort på ön och för de som besöker ön.

Stadsbyggnadskontoret har dock bedömt att planförslaget som tas till antagande är väl avvägt. Planen medger en täthet som mer stämmer med en centrumbildning än vad andra områden på ön gör. Planens utformning och regleringar avser hantera behoven för föreslagen markanvändning med hänsyn tagen till allmänna intressen och kulturmiljön. Planen innehåller samtidigt en rimlig flexibilitet, som möjliggör rimlig anpassning av bebyggelsen över tid.

Sammanfattningsvis finns kvarstående frågor kring verkställandet av kompensationsåtgärder samt kvarstående erinringar från sakägare/ intillboende och de övriga som yttrat sig angående bebyggelsens placering, utformning och planens innehåll.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget förslaget till detaljplan men framför dock ett par synpunkter de vill att ska beaktas.

De informerar att detaljplanen bedöms generera ett positivt ekonomiskt projektnetto för fastighetsnämnden och Staden samt att planförslaget möjliggör att Brännö får en ny livsmedelsbutik med verksamhetsanpassade lokaler, att området bebyggs med bostäder samt ger lokalnämnden möjlighet att uppföra en hemtjänstlokal i området.

Fastighetskontoret bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker föreslagen detaljplan. De vill dock belysa att det är viktigt att detaljplanen är genomförbar innan den antas. Fastighetskontoret ser en stor risk att del av den södra byggrätten som avser verksamhetslokal förblir outnyttjad om inte äldre samt vård- och omsorgsnämnden ser att det är möjligt att uppföra en hemtjänstlokal. Man skulle då behöva justera planbestämmelsen till att bli mer flexibel.

Vidare vill nämnden att man för att känna en större trygghet avseende genomförandet, att man inför antagande bör överväga göra eventuella justeringar avseende höjder på plankartan för byggrätten med tvingande bestämmelse om verksamhetslokal, minst i bottenvåningen, söder om allmän plats.

Kommentar:

Beträffande planbestämmelse som låser gatuplanet på den mellersta byggrätten till centrumändamål, har fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret efter genomförd granskning enats i att den låsande bestämmelsen ligger kvar.

Beträffande medgivna höjder inom byggrätten, så är både högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd angivna som plushöjder, dvs absoluta höjder utifrån stadens

nollplan. Ingen relativ byggnadshöjd har angivits inom byggrätten och därför skall inte heller marknivån inom detta område vara låst. Höjderna har här reglerats som absoluta som en tydlighet / trygghet för de intillboende som får en påverkan på sin utsikt. Detta för att de skall kunna veta hur hög bebyggelse de kan vänta sig som högst. Förvaltningarna är överens om att höjderna inför antagandet. Beträffande att ha både absoluta och relativa höjder inom samma planområde så kan vi förstå förvaltningens farhåga, här har det dock bedömts bättre än att låsa hela planområdet till absoluta höjder, vilket annars vore alternativet. Exploatörer kommer behöva förhålla sig till sin omgivning på lämpligt sätt.

2. Kretslopp- och vattennämnden

Förvaltningen kretslopp- och vatten (KoV) yttrar sig via delegation för Kretslopp- och vattennämnden.

Övergripande informerar förvaltningen att spillvattenpumpstation i direkt anslutning nordost om planområdet kan medföra en oangenäm lukt för intilliggande fastigheter, även om det är oklart i vilken utsträckning. Förvaltningen rekommenderar att entréer och publika ingångar placeras så långt från pumpstationen som möjligt. Vidare informeras att pumpstationen är av en typ som kommer att bytas ut och att när så sker kommer den utföras med en överbyggnad, vilket kommer att reducera eventuell luktproblematik.

I yttrandet framgår att tidigare information om att dagvatten eventuellt kan ledas till allmänt ledningsnät för dagvatten norr om planområdet, inte är möjligt eftersom området ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvatten föreslås istället avledas till dike öster om planområdet i enlighet med förslag i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Beträffande planhandlingarna vill förvaltningen att ett antal förändringar och förtydliganden i planbeskrivningen under ett antal avsnitt.

Beträffande avfall bedömer förvaltningen att detaljplanens bestämmelser och utformning ger förutsättningar för att ordna en fungerande avfallshantering.

Inför exploatering informeras att avfallshanteringen för bostäderna kan ordnas gemensamt eller individuellt beroende på typ av bostad och vad exploatören önskar. För byggnader som ska innehålla både verksamheter och bostäder behöver exploatören bestämma om avfallshantering ska ske gemensamt eller inte, samt var ytor för respektive avfallshantering ska placeras. Informeras vidare att det är viktigt att ordna avfallshanteringen så att arbetsmiljökrav uppfylls, se preciseringar i yttrandet.

Förvaltningen informerar om att i bygglovsansökan ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest- och matavfall och hänvisar skriften *Gör rum för miljön* som finns på www.goteborg.se, för råd och riktlinjer. Vidare inbjuds exploatör att kontakta Kretslopp och vatten angående planering av avfallshanteringen och kontaktuppgifter till ansvarig avfallshandläggare finns i yttrandet.

Informeras vidare om att planområdet är väl försörjt med allmänna VA-ledningar att kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god och var anslutning kan ske samt.

Förvaltningen konstaterar att planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dagvatten och att fastighetsägaren därför behöver omhänderta dagvattnet inom fastigheten. Dagvatten föreslås, efter rening och fördröjning, avledas till dike i anslutning till planområdets östra del och förvaltningen hänvisar till planens dagvatten- och skyfallsutredning för mer information.

Förvaltningen förtydligar att om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Beträffande dagvattenhantering förtydligas att inspråktagande av en grönya innebär att flödet från området kommer att öka, och att en del föroreningar ökar om inga åtgärder genomförs. Det är därför viktigt att utforma planområdet med så mycket gröna och genomsläppliga ytor som möjligt samt att genomföra föreslagna åtgärder för rening och fördröjning av dagvattnet.

I yttrandet påtalas också att materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön, bl a för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Beträffande skyfallshantering ska man i detaljplanen och vid genomförandet följa de rekommendationer och lösningsförslag som föreslås i dagvatten-och skyfallsutredningen.

Informeras angående trädplantering att grundregeln är att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Kretslopp och vatten informerar att avsteg från detta kan göras endast i speciella fall och då efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Vad gäller anslutning informeras att planområdet idag har 3 st servisuppsättningar för dricks- och spillvatten. Vid genomförande av detaljplan föreslås befintliga serviser användas om möjligt och att vid behov av eventuell uppdimensionering och/eller förlängning eller omförläggning av dem, ska detta bekostas av exploatören. Förvaltningen bifogar i sitt yttrande en ledningskarta med redovisning av befintliga serviser inom planområdet.

Förvaltningen informerar om att anläggningsavgifterna för vatten och avlopp grovt bedömts till 600 tkr, enligt VA-taxa för år 2021, mervärdesskatt tillkommer. Bedömningen är baserad på att det bildas tre stycken fastigheter: n för livsmedel och lägenheter, en för hemtjänstlokal och en för bostäder. Det påpekas att om befintliga anslutningspunkter avses användas bedöms planen kräva uppdimensionering av desamma.

Kommentar:

Information om spillvattenpumpstation har inkommit. Markägaren, fastighetskontoret, är informerad och delges även informationen genom detta utlåtande samt tillsänds förvaltningens yttrande i sin helhet för information om denna och andra lyfta frågor som är viktiga inför projekteringsskedet, så att informationen kan medfölja vid markanvisning eller dylikt avtal med exploatör.

Önskade förtydliganden i planbeskrivningen har utförts.

3. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen beskriver att de i samrådet yttrade sig emot planen och skälen till det. Vidare anger förvaltningen att planförslaget efter samråd har omarbetats för en bättre anpassning till kulturmiljövärdena på ön, att planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats samt att det dessutom införts mer styrda regleringar i plankartan. Exemplifieras ändringarna som reglerar bland annat sadeltak, byggnadsarea och något lägre höjd, trä som fasadmaterial, traditionella fasadkulörer och entréer mot gata.

Konstateras att Stadsbyggnadskontoret även har tagit fram ett underlag om kulturmiljövärdena på Brännö, ”Kulturmiljö, sammanställning och bedömning, Detaljplan för handel på Brännö inom stadsdelen Styrso” (stadsbyggnadskontoret 2021-03-01).

Vad gäller arkeologi påpekas att ett missförstånd skett och att en formulering i planbeskrivningen (Planbeskrivning, s.17) därmed har blivit fel gällande ett fynd på annan plats.

Beträffande vid samrådet framförda krav på arkeologisk utredning av området konstaterar kulturförvaltningen att Länsstyrelsen bedömt att en utredning inte är nödvändig och att kulturförvaltningen därför inte har ytterligare synpunkter vad gäller arkeologin.

Avslutningsvis meddelar förvaltningen att de ser positivt på de förändringar som genomförts inför granskningsskedet. Förvaltningens bedömning är att det justerade förslaget bättre har anpassats efter byggnadstraditionen och till platsen och kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar:

Kontoret tackar för upplysning om felskrivning i planbeskrivningen, stycket har korrigerats inför antagande.

Kontoret noterar att kulturförvaltningen bedömer att det efter samråd omarbetade förslaget nu kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.

4. Miljö- och klimatnämnden.

Miljöförvaltningen yttrar sig på delegation för Miljö- och klimatnämnden. Miljöförvaltningen meddelar att de tillstyrker fortsatt planarbete. Detta eftersom de bedömer att deras synpunkter från samrådet har tagits omhand i granskningshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

5. Park och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen yttrar sig via delegation för Park- och naturnämnden.

Ur ett socialt perspektiv ser förvaltningen positivt på att planförslaget tillgodoser behovet av bättre service och lägenheter på Brännö. Samtidigt bedömer dock förvaltningen att ett antal frågor behöver studeras vidare.

Vad gäller ekologin så bedömer förvaltningen att förslaget innebär att jordbruksmark som nu och i framtiden skulle kunna brukas görs obrukbar genom

planförslaget. I detta fall innebär planförslaget att naturliga gräsmarker som idag brukas som betesmark/jordbruksmark exploateras, vilket går emot Stadens miljö- och klimatprogram. Förvaltningen informerar att mål om att bevara den här typen av marker syftar till att skydda livsmedelsproduktion samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Vidare konstateras att varje liten åtgärd kan ha liten påverkan, men sammantaget gör den här typen av exploateringar att utvecklingen går åt fel håll vilket är svårt att senare åtgärda.

Förvaltningen påpekar även att i granskningsversionen av Göteborgs nya översiktsplan anges området som jordbruksmark.

Enligt förvaltningens naturvårdsprogram ska andelen betesmarker öka. Förvaltningen konstaterar att planförslaget tar mark som betas i anspråk, men eftersom detta är förenligt med såväl gällande översiktsplan som fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) samt att den begränsande faktorn idag är antalet betesdjur och inte andelen betesmark har förvaltningen bedömt att detta troligtvis kan kompenseras genom skyddande av andra ytor. Park och naturförvaltningen anser att detta behöver säkerställas inom arbetet med kompensationsåtgärder kopplade till detaljplanen. Förvaltningen påpekar att ingen bedömning av behov av kompensationsåtgärder har utförts men att så behöver ske i och med ianspråktagandet av betesmark. Förvaltningen bedömer att stadsbyggnadskontoret bör starta den gemensamma process kring kompensationsåtgärder som Staden kommit överens om att arbeta efter. Detta då arbetet med kompensationsåtgärder tar hänsyn till många fler dimensioner än påverkan på enskilda arter. Förvaltningen ser exempelvis inte att ianspråktagande av betesmark kan ske utan kompensationsåtgärder och att planarbetet behöver säkerställa att så sker.

Förvaltningen påpekar att de inte delar stadsbyggnadskontorets bedömning i samrådsredogörelsen att det är upp till park- och naturförvaltningen att säkerställa kompensation vid sidan av planarbetet.

Beträffande friytor påpekas att det för bostäder enligt plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten eller i närheten av den ska finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Vidare konstateras att det på Brännö inte finns någon allmän lekplats men att det i samrådsförslaget för detaljplanen gick att tillföra lekvärderna på allmän plats, med enskilt huvudmannaskap. Förvaltningen har noterat att den möjligheten tagits bort inför granskningen eftersom ytan inte längre var tillräckligt stor. Utöver att nämnda yta tagits bort så hänvisas den bostadsnära leken till en smal remsa mellan bebyggelsen och plangränsen, en yta som även ska fungera för fördröjning och rening av dagvatten. Utmed denna del löper även ett dike vilket gör angränsande yta olämplig för lek med tanke på drunkningsrisk för små barn i närheten av bostad.

Park och naturförvaltningen påpekar att barn och unga utgör en femtedel av befolkningen på Brännö och hänvisar till FN:s konvention om barns rättigheter som är lagstadgad sedan 2020 i Sverige. Enligt den har alla barn under arton år rätt till en god uppväxtmiljö. Förvaltningen informerar också om forskning som visar att den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling och hur miljön på flera sätt kan främja barns och ungas hälsa, utveckling och lärande. Förvaltningens bedömning är att eftersom planförslaget tillför bostäder utan att på ett trovärdigt sätt säkerställa tillräckligt stora och lämpliga ytor för lek kommer detaljplanen bidra till en ökad brist på lekplats i området samt att den planerade

boendemiljön innebär en bristande uppväxtmiljö för barn. Förvaltningen bedömer därför att planförslaget behöver justeras så att det på ett tydligare vis säkerställer tillräckliga ytor för barns lek.

När det gäller genomförbarhet/byggbarhet bedömer förvaltningen att den allmänna gång- och cykelvägen inte avslutas på ett lämpligt vis i planförslaget. Genomförandet av detaljplanen behöver koppla samman de nya, planerade rörelsestråken med de befintliga stråken öster om planområdet. Det här är viktigt för att den offentliga miljön med dess rörelsemönster fortsatt ska vara välfungerande även efter planens genomförande. Gångvägar och dylikt måste fungera så de blir tillgängliga för exempelvis personer med barnvagn, rullator eller liknande, och att det därför är viktigt att ta hand om frågan på ett ordnat vis.

Beträffande boendemiljö ser förvaltningen en risk i bostadsmiljöns och de hänvisade lekytornas närhet till diket och vill därför flagga för ett eventuellt behov av att skydd mot drunkning på tomter enligt BBR 8.95 (Boverkets byggregler) behöver tas om hand på lämpligt sätt i genomförandet.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att förslaget förändras så att det på ett trovärdigare sätt säkerställer tillräckliga och lämpliga ytor för lek i närheten av de nya bostäder som planeras samt att förlorad betesmark ersätt genom kompensationsåtgärder. Detta kan exempelvis landa i att annan mark skyddas från framtida exploatering, så som förvaltningen tidigare har föreslagit.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret tar emot förvaltningens synpunkter. Övergripande så strävar förvaltningarna mot samma mål men handlingsramar och tolkningar kan variera. Detta planarbete har pågått under många år och det har i detta fall försvårat möjligheterna till fler omarbetningar. Utrymmet som funnits att tillgå är begränsat. Planområdet är omgivet av olika värden och anläggningar som gjort att planområdet är begränsat, samtidigt som just läget är avgörande för att åstadkomma önskade funktioner i planen. Bättre alternativ har inte bedömts finnas, även oaktat markägoförhållanden. Detta har föranlett avvägningar och kompromisser. Planen bygger vidare på den lokaliseringsbedömning som föregick den numera ersatta fördjupade översiktsplan för Brännö.

Planområdet är idag planlagt som kvartersmark för bostäder. Vid starten av detaljplanen och vid det tidiga samverkansmötet mellan kommunens olika berörda förvaltningar bedömdes det att arbete med kompensationsåtgärder inte skulle behöva ske. Stadsbyggnadskontoret har i sent skede ändå med hjälp av park- och naturförvaltningen, utfört en kompensationsbedömning efter granskning. Ett par kompensationsåtgärder identifierades. Förslaget är att plantera ett antal träd av art som föreslagits av park- och naturförvaltningen. Lämpliga platser utreds och plantering genomförs i samband med genomförande av planen, enligt fastighetskontoret. Staden, genom park- och naturförvaltningen, förvaltar väldigt lite kommunal mark på Brännö vilket försvårat en lösning nära planområdet. Det innebär att en lösning på en annan plats i södra skärgården kan bli aktuell, inom område där park- och natur redan har pågående skötsel.

Inför antagande har Fastighetskontorets kalkyl för planarbetet uppdaterats och en kostnad för kompensationsåtgärder tagits med eftersom frågan om placering och skötsel förutsätts kunna lösas.

Förslag till översiktsplan som förvaltningen nämner har sedan granskning vunnit laga kraft. Efter samtal (220914) med strategiska avdelningen och ansvarig för den nya översiktsplanen informeras att skiktet *brukningsvärd jordbruksmark*, som ingår i lagret *Värden och hänsyn* ej är en del av översiktsplan för Göteborg utan består utav information från andra myndigheter som bedömts innehålla information som är av värde att kunna studeras tillsammans med översiktsplanen. Just skiktet jordbruksmark redovisar jordbruksmark utifrån Jordbruksverkets blockdatabas 2021, och som ej kontrollerats mot markområdets juridiska status. Det vill säga brukningsvärd jordbruksmark kan redovisas även på ytor som omfattas av lagakraftvunnen detaljplan med annan användning. I just detta fall omfattas området av gällande detaljplan som anger kvartersmark för bostäder. Översiktsplanen redovisar bebyggelseområde för planområdet och planförslaget bedöms ha stöd översiktsplanens markanvändningskarta och i dess mer utförliga beskrivningar.

Strax sydost om planområdet redovisas i översiktsplanen området vid Brännö gärde som värdefulla natur och friluftsområden. Noggrannheten anges till cirka 20 meter. I samrådsredogörelsens svar till Park- och naturförvaltningen menade stadsbyggnadskontoret att man i föreliggande planarbete ej kunde skydda/säkerställa Brännö gärde. Det var för att säkerställa att denna viktiga öppna bevuxna yta bevaras från framtida anspråk, som kontoret uppmanade Park- och naturförvaltningen att verka för att skydda Brännö gärde på tidig och strategisk nivå genom det då fortfarande pågående översiktsplanarbetet. Detta då den tidigare FÖP för Brännö redovisade ett större och tydligare avgränsat område av Brännö gärde som avsågs att bevaras o skyddas.

Beträffande friytor så bedömer kontoret att det inom den södra delen av planområdet, där det medges bostäder och/eller verksamhetslokaler, är möjligt för exploatör att lösa nödvändig friyta på lämpligt sätt. Beträffande de norra delarna av planen där användningen i markplan är låst till verksamheter betraktas verksamheter vara huvudsaklig användning. I den nordligaste delen av planområdet instämmer kontoret med förvaltningen att ytan som finns att tillgå för lek och grönska är förhållandevis liten inom fastigheten. Den medgivna byggnadsarean är samma som förslaget i samråd. Den bedöms inte kunna krympas mer om en lämplig exploatering för centrumändamål skall rymmas inom planområdet. Som ibland är fallet i miljöer, där utrymmet är litet men där man ändå ser en vikt att prioritera bostadstillskott, blir barn hänvisade till platser utanför den egna fastigheten för lek och rekreation. I detta fall bedömer kontoret att även i norra delen finns utrymme för mindre lek om fastigheten planeras med god arkitektur. Blivande fastighet i norr motsvarande hela användningen har en yta av 1590 kvm varav cirka 500 kvm är prickmark och korsmark. Utöver den 1090 kvm kvarvarande yta som får bebyggas med max 900 kvm. Totalt kvarstår 190 kvm obebyggd mark utöver den 500 kvm prickmark och korsmark. Därför bedömer kontoret en god arkitektur kan inrymma mindre plats för lek inom fastigheten. Frågan om yta för lek ska prövas när en obebyggd tomt ska bebyggas i bygglov enligt Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 9 § därför bedömer kontoret att barnens rätt har beaktats till fullo under planprocessen.

Som förvaltningen påpekar är andelen barn och unga på Brännö cirka en femtedel och befolkningen på Brännö har ökat under senare år. Detta gör att frånvaron av kommunal lekplats på Brännö blivit mer påtaglig. Vid planarbetet har Park- och Naturförvaltningen tillfrågats om att ta ansvar för en lekplats men tackat nej till

detta. Genom ideella krafter på Brännö har Brännöföreningen nyligen anlagt en lekplats med fokus på mindre barn invid Brännögården.

Beträffande **gång- och cykelvägar** är avsikten att allmän plats i planförslaget skall förvaltas av Brännö vägförening. Vägföreningen förutsätts därmed påverka hur utförandet blir. Efter granskning har fastighetskontoret arbetat för att säkerställa en koppling mot öster, över allmän plats öster om planområdet. Den befintliga passagen öster om planområdet avses byggas om i nytt läge så att den möter gångpassagen som planläggs i detta planförslag. Avsikten är att Brännö vägförening skall förvalta även den del av gångvägen som ligger öster om planområdet.

Beträffande **boendemiljö och närhet till dike** tackar kontoret för påpekandet, genomförandet av denna detaljplan är komplext bland annat med anledning av läge invid tekniska anläggningar och diken, behov av marksanering, geoteknik och dagvattenhantering. Det är viktigt att få med alla delar och kunskap kring detta från planprocessen till genomförandeskedet. Yttrandet har lämnats i sin helhet till fastighetskontoret för avgörande kring vad som behöver finnas med i samband med framtida markanvisning. Påpekas även att risk för olyckor skall prövas i bygglovskedet.

Informeras att efter påpekande från Park- och naturförvaltningen har planillustrationen justerats för att bli mer realistisk. Detta genom att ett antal träd som hade illustrerats inom område för dagvattenhantering i planområdets östra del har tagits bort.

6. Socialnämnden sydväst

Socialförvaltningen sydväst, tillstyrker planförslaget via delegation för Socialnämnden sydväst.

Förvaltningen gör en samlad bedömning att planförslaget kommer innebära övervägande positiva effekter utifrån hållbarhetsaspekterna. En stor fördel med planförslaget bedöms vara att livsmedelsbutiken kan bli tillgänglig.

Socialförvaltningen Sydväst anser att det är positivt att planförslaget även medger möjlighet för verksamheter och för bostäder i form av lägenheter.

Socialförvaltningen påtalar dock att det är problematiskt att kommunens närliggande område inom Detaljplan för Bostäder på Brännö samt för ”Brännö Lagård” vid Husviksvägen (*plan 4946 från 2008*) som markanvisats av kommunen inte har utvecklats enligt stadsdelsnämndens tidigare önskade bostadsinriktning med bostäder för äldre. Förvaltningens förhoppning är nu att den kommunala mark som kan innehålla bostäder i föreliggande planförslag markanvisas för att bli hyresrätter. Förvaltningen påpekar även att hemtjänsten idag vistas i undermåliga lokaler, men att de genom planförslaget bör kunna ges möjlighet till nya lokaler.

Förvaltningen bedömer att planförslaget bidrar till en fortsatt utveckling av Brännö och möjlighet för en levande skärgård.

Förvaltningen konstaterar att planförslaget bland annat anpassats bättre till nuvarande bebyggelsestruktur, även om de ej anser att byggnadshöjden förändrats nämnvärt. Förvaltningen bedömer dock att behovet av lokalyta och andra ändamål är viktigt. Förhoppningen är att utformningen och arkitekturen kommer upplevas

harmonisera med övrig bebyggelsestruktur trots en betydligt större skala. Vidare ser förvaltningen att planförslaget även kan bidra till att skapa en ny mötesplats på ön.

Kommentar:

Beträffande önskemål om att kommunen markanvisar del av planområdet för hyresrätter så är det Fastighetsnämnden som beslutar om markanvisningen och fastighetskontorets strategiska avdelning förutsätts vara de som kommer att handlägga ärendet/ ärendena om markanvisning/en. Yttrandet med synpunkten delges även fastighetskontoret i sin helhet, för kännedom inför markanvisning. Beträffande krav på hyresrätter i markanvisningar mer generellt har dock Fastighetskontoret meddelat att det ofta är svårt att ställa krav på hyresrätter i små markanvisningar.

Beträffande behov av ny egen och permanent lokal för hemtjänsten på Brännö så gjorde stadsbyggnadskontoret inför granskning en kunskapsinsamling om hemtjänstverksamhetens behov av yta och funktioner, samt tekniska krav på byggnaderna som kommunen måste beakta när kommunen bygger, bland annat kopplat till takhöjd o hisskrav, för att säkerställa att sådan byggnad/lokal plantekniskt skulle rymmas i planförslaget. Kontoret har även, efter förfrågan från dåvarande stadsdelsdirektör, verkat för att förmedla information och koppla samman olika kontakter mellan olika förvaltningar. Detta för att, om möjligt, underlätta för diskussion och undersökning om samnyttjande, med bland annat regionen, för lokal för vårdcentralsverksamhet, på de förvaltningar som äger frågan. Beträffande just hemtjänsten så är avsikten enligt stadsledningskontoret för närvarande att inhysa hemtjänsten i temporära paviljonger. Tidsbegränsat bygglov beviljades i juni 2022 för paviljonger nordväst om Brännö skola i nära anslutning till befintlig ”helikopterplatta”. Vidare kunde stadsledningskontoret informera om att beslut togs i nämnd 2020-04-21 om att uppdra till före detta lokalsekretariatet, nuvarande avdelning *Planering och analys* på stadsledningskontoret, att starta en förstudie för att åstadkomma en permanent lösning för lokaler till hemtjänsten på Brännö. Stadsledningskontoret meddelade också att det uppdraget förnyades och förtydligades av stadsledningskontoret 2022-05-11 och översändes till Lokalförvaltningen. Påpekas dock att fråga om dialog för samnyttjande av lokal med regionen gällande vårdcentralsmottagning ej nämns i nämnda uppdrag. När det gäller Detaljplan för handel på Brännö så har stadsledningskontoret erbjudits markanvisning för den kvartersmark där byggrätten avsetts kunna rymma hemtjänstlokal. Stadsledningskontoret avböjde detta eftersom det bedömdes för dyrt att bygga i egen regi, det bedömdes mer rimligt att hyra in sig när någon annan aktör bygger.

Beträffande förslagets höjder var höjderna i samrådsförslaget angivna i *meter ovan golvnivå av entréväning*, nu i granskningsförslaget är de för den största volymen i norr reglerad som meter över stadens nollplan vilket innebär ett par meter sänkning. Detta eftersom befintlig marknivå på den norra delen av planområdet idag redan ligger mellan + 2,7 och +3,1 över stadens nollplan.

7. Trafikkontoret

Trafikkontoret yttrar sig via delegation för Trafiknämnden. Planärendet tillstyrks. Påpekas dock att även om gällande riktlinje för mobilitet och parkering säger p-tal noll i södra skärgården så anser Trafikkontoret att ett ökat byggande där gör det

svårare att finna en varaktig lösning för trafiksituationen och parkeringssituationen där. Vidare påpekas att beslut av KF 2019-06-07, om att utöka kollektivtrafiken med fler avgångar med båttrafik från Stenpiren samt finna kompletterande anöringspunkter för skärgårdstrafik som avlastar Saltholmen, i sig inte innebär att parkerings- och trafiksituationen på Saltholmen har uppnått en varaktig lösning. Kontoret påpekar att det är viktigt att åtgärderna genomförs och utvärderas för att se om en varaktig lösning uppnåts.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar att trafikkontoret tillstyrker planförslaget.

8. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen svarar via delegation för lokalnämnden, att de ej har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

9. Göteborg Energi AB med dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag har yttrat sig och Göteborg Energi Nät AB (GENAB) konstaterar att planärendet ligger utanför deras koncessionsområde och har inga synpunkter. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar meddelar att de inte har någon erinran mot förslaget. Göteborg Energi Gasnät AB informerar att de inte har ngn gasledning att beakta i planområdet. Göteborg Energi GothNet AB meddelar att de inte har någon erinran mot förslaget.

Kommentar:

Noteras.

10. Göteborg Stads Parkering AB

Bolaget meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

11. Räddningstjänsten storgöteborg

Räddningstjänsten meddelar att de inte har någon att erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påtalar att fastighetsindelade bestämmelsen med beteckning a₁ kan medföra problem för genomförandet av planen och bör tas bort. Myndigheten anser att bestämmelsen ej är nödvändig, att det räcker med u-

området, och att man i den ledningsrätt som avses skapas också bör inkludera rätt till väg till pumpstationen på 1:183. Vidare konstateras att det redan idag finns ett inskrivet avtalsservitut som ger Donsö 42:1 rätt till väg idag.

Påpekas att bestämmelsen e1 saknas i teckenförklaringen på plankartan.

När det gäller bestämmelser om största sammanlagda byggnadsarea påpekas att denna typ av bestämmelser kan vara problematiska inom kvarter som avses indelas i flera fastigheter. Det skulle kunna inträffa att den fastighetsägare som först söker bygglov konsumerar hela byggnadsarean, vilket gör resterande fastigheter omöjliga att bebygga.

Beträffande tabellen om fastighetsförändringar, på sidan 37, i planbeskrivningens påpekas att den kan vara svår att tyda utan en förklarande karta/ ritning. Vidare informeras om felaktig skrivning om servitut på sidan 38 och föreslås hur det kan korrigeras.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att man i många frågor inte landat i några förslag till genomförande utan i stället pekar på ett antal möjliga lösningar samt att det lätt blir så när kommunen inte är huvudman för allmän plats och inte har med dagvatten i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Kommentar:

När det gäller fastighetsindelade bestämmelser med beteckning al tas den inför antagande bort eftersom Lantmäterimyndigheten bedömer att markreservatet "u" även bör kunna avse rätt till väg som hör ihop med ledningsändamålet. Vid genomförandet avses en ledningsrätt för ledningar inklusive väg till pumpstationen på Brännö 1:183 bildas. Ändringen är kommunicerad med berörda parter.

Beträffande egenskapsbestämmelse e1, finns den bland bestämmelserna i förteckningen under rubrik *Byggnadens användning*. Egenskapsbestämmelsen lyder: *Byggnadens gatuplan ska inte användas för bostadsändamål*. Det finns även en bestämmelse som medger undantag från denna bestämmelse för vissa funktioner som tillhör bostadsändamål men som måste vara i gatuplan. Detta kan till exempel vara trapphus och hiss till bostäderna på övervåningen eller soprum eller cykelrum.

När det gäller hur bestämmelse om byggrätt anges på plankartan så har detta bland annat koppling till hur kontoret valt att utforma de nya så kallade digitala planerna. Det är den variant man nu har kunnat använda här för att uppnå syftet att bevara så stor flexibilitet i planförslaget som möjligt. Just i denna plan där kommunen äger marken och avser att markanvisa den, bedöms frågan kunna hanteras i markanvisningsavtalen för att undvika senare problem. Saken har stämts av inom kontorets interna granskningsgrupp, där även lantmåterisakkunnig medverkar och det finns en pågående diskussion om svårigheter den typen av bestämmelse kan medföra. Den principiella frågan bör hanteras på kontorsnivå för framtida planarbeten.

Tabell om fastighetsförändringar i planbeskrivningen kompletteras med en karta.

Angående genomförandefrågor kan kontoret instämma vad gäller svårigheter att hitta lösningar på genomförandefrågorna när enskilt huvudmannaskap råder. Informeras även att Kretslopp- och vatten erbjudit sig att ta över dagvattendike norr om Långejorden som en förlängning av sitt verksamhetsområde för

dagvatten, men att nuvarande ägare till nämnda dike avböjde. Frågan drevs då ej vidare utan annan lösning söktes.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens meddelar att deras samlade bedömning med hänvisning till de så kallade ingripandegrunderna enligt PBL och nu kända förhållanden är att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Påverkan på kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att planens påverkan på kulturmiljön inte har visualiserats tillräckligt med avseende på hur förslaget volymer och höjder ter sig utifrån viktiga siktlinjer för kulturmiljön. Länsstyrelsen saknar en tydlig koppling mellan visualiseringen av planförslaget och de byggnadsvolymer som möjliggörs i plankartan. Vidare anser Länsstyrelsen att de byggrätter som möjliggörs i den detaljplan, antagen 2008, som ligger en bit söder om planområdet, bör finnas med i visualiseringarna så att den kumulativa påverkan på riksintresset lättare ska kunna bedömas.

Översiktsplan

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen anger att förslaget avviker från gällande fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP Brännö)¹ som anger Utbyggnadsområde för verksamheter och service medan man i planförslaget även medger bostäder, dels ovanpå verksamheter i de två norra delarna och dels inom hela den södra delen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostäder är ett viktigt inslag i ett centrumområde och anger att just nu är intresset för verksamheter på Brännö lågt men att planen möjliggör att hela det södra området också kan tas i anspråk för verksamheter om intresse skulle finnas i framtiden.

Länsstyrelsen håller inte med Stadsbyggnadskontoret i resonemangen kring hur planen ska förhålla sig till FÖP Brännö. En översiktsplan är ett strategiskt dokument som avser att leda planeringen på lång sikt. Länsstyrelsen anser att frågan om planens förhållande till fördjupad översiktsplan borde analyserats mer ur ett längre tidsperspektiv än enbart nuläge.

Länsstyrelsen befarar att avsteg från den fördjupade översiktsplanen riskerar att medföra ytterligare avsteg. Länsstyrelsen befarar att ytterligare avsteg kan komma att medföra en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

I den Fördjupade översiktsplanen för Brännö beskrivs gårdet som ett stort öppet område med f d odlingsmark omgivet av samlad bebyggelse. FÖP anger att gårdet och dess omgivning har mycket höga kulturvärden, är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas så öppet som möjligt. Det öppna odlingsområdet Brännö gårde är tillsammans med den äldre by-bebyggelsen centrala för Brännös identitet och bidrar till variationsrikedomen på ön.

Länsstyrelsen bedömer att för ny bebyggelse gäller inordning och anpassning till områdets kulturmiljökaraktär. Länsstyrelsen ställer sig också frågande till

¹ Fördjupad översiktsplan för Brännö antagen av KF 2006 ersattes 2022-05-19 av Översiktsplan för Göteborg.

stadsbyggnadskontorets ställningstagande att nytillskott ska spegla sin tid vilket de inte anser går i linje med den fördjupande översiktsplanens intentioner.

Gällande plan

Länsstyrelsen anser att kommunen gjort fel när frågor och synpunkter gällande byggnadshöjder etc. hänvisats till gällande detaljplan. Eftersom detaljplanen är från 1952 och riksintresset fastställdes i den fysiska riksplaneringen från 1971, hävdar Länsstyrelsen att gällande plan bedöms sakna relevans för bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen påpekar också att det i FÖP anges att: *Övervägande delen av den befintliga bebyggelsen på Brännö regleras i en detaljplan från 1950-talet och att den planen är inaktuell på många sätt eftersom den främst är upprättad för att reglera nytillkommande fritidsbebyggelse och varken tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ön eller moderna krav på ändamålsenligt helårsboende.*

Planförslagets utformning

Länsstyrelsens bedömning är att viss utformning har motiverats tydligt utifrån kulturmiljön såsom fasadfärg och typ av tak. I intilliggande detaljplan, ”Detaljplan för bostäder på Brännö vid Faggeliden samt för Brännö Lagård vid Husviksvägen inom SDN Styrösö” som antogs 2008, regleras taktäckningsmaterial, husens placering mot gatan och fasadutförandet. Länsstyrelsen anser att den aktuella planen bör hanteras utifrån samma kulturmiljöförutsättningar som den ovan nämnda angränsande planen.

Landskapsbild

Beträffande landskapsbild anser Länsstyrelsen att det är svårt att bedöma hur den påverkas utifrån det framtagna underlaget. De konstaterar att planförslaget möjliggör flera stora volymer som ligger intill varandra. Länsstyrelsen efterlyser tydliga visualiseringar som redovisar fondverkan från gårdet/byn och upplevelsen av byggnadssiluetten från havssidan. Länsstyrelsen anser inte att den intilliggande varvskranens höjd är relevant som jämförelseobjekt när det gäller påverkan på kulturmiljön.

Sammantagen bedömning

Riksintressen

Vad gäller Riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ miljöbalken anser Länsstyrelsen sammantaget att kommunen inte på ett tillräckligt gott sätt redogjort för påverkan på riksintresset för kulturmiljövård utifrån de i underlaget framtagna karaktärsområdena. Länsstyrelsen anser också att tolkning av anpassning till dessa karaktärer inte genomgående håller den kvalitet som krävs. Underlaget behöver kompletteras för att en bedömning av skadan på riksintresset ska vara möjlig. Länsstyrelsen bedömer också att ytterligare regleringar i plankartan kommer att krävas.

Vad gäller Riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att skottbullen från Göteborgs skärgårdsskjutfält inte bedöms utgöra hinder för byggnation inom planområdet.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer av planhandlingarna att kommunen motiverar lokaliseringen av centrumområdet på Brännö väl. Området pekas ut i FÖP för Brännö, där lokaliseringsfrågan anses ha utretts erforderligt.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet, av hänsyn till att centrumutvecklingen är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att kommunen genom utförd undersökning och införd planbestämmelse hanterat frågan tillräckligt för detaljplaneskedet.

Översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget säkerställer bebyggelsen till en grundläggningsnivå på lägst +2,9 m, vilket motsvarar de förslag till krav som finns i kommunens tematiska tillägg för översvämningsrisker.

Buller

Beträffande buller anser Länsstyrelsen att planen i tillräcklig omfattning har utrett bullersituation vid närliggande varv och restaurang samt anser att bullersituationen inte hindrar de planerade bostäderna.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts i sin helhet.

Efter granskningen har dialog förts med Länsstyrelsen och planförslaget har förklarats ytterligare så det underlättat Länsstyrelsens möjlighet till bedömning av planförslagets påverkan på berört Riksintresse för kulturmiljö. Länsstyrelsen meddelade vid möte stadsbyggnadskontoret 210611 att planförslaget inte befaras medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Kommentar:

Trots länsstyrelsens förtydligande i kulturmiljöfrågan i juni 2021 kommenteras nedan hela Länsstyrelsens granskningsyttrande, inklusive delar om kulturmiljö, detta för att frågan bedöms som central i planarbetet.

Påverkan på kulturmiljö

Detta planärende har pågått under en lång tid, mer aktivt sedan 2017. Under den tiden har flera avstämningar skett med Länsstyrelsen beträffande detaljplaneförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö så väl som andra för länsstyrelsen relevanta frågor. När planförslaget togs ut på samråd var det ett planförslag med ett förslag som innebar en mer omfattande exploatering. Förslagets syfte var att komplettera bebyggelsen med en centrumbildning och ett större tillskott av lägenheter. Detta bland annat grundat i ett stort behov som under lång tid uttryckts från stadsdelen och även från medborgare, då framför allt gällande handel.

I sitt samrådsyttrande meddelade länsstyrelsen att de ansåg att konsekvenserna på kulturmiljön behövde beskrivas bättre till granskningen och tillkommande byggnaders volym och höjd bör visualiseras i syfte att bedöma hur den anpassats till omgivande kulturmiljö. Samtidigt meddelade Länsstyrelsen sin bedömning att det trots ovanstående ej var fråga om påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen

delade även kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behövde inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Vid samrådet inkom dock starkare synpunkter från berörda, intillboende och från kulturförvaltningen, vad gäller planförslagets anpassning till den befintliga kulturmiljön och sed och tradition på Brännö. Synpunkter framfördes att förslaget var hänsynslöst och att kommunen ej hade kunskap om Brännö.

Med anledning av de inkomna synpunkterna gjordes efter samråd en betydande omarbetning av planförslaget. Dialog hölls med föreningar på Brännö och befintliga kunskapsunderlag studerades djupare. Befintlig bebyggelses karaktär, volymer och höjder och täthet inom olika för ön karakteristiska områden studerades även mer utförligt. Ett nytt underlag benämnt *kulturmiljö-sammanställning och bedömning* togs fram för att belysa frågorna ytterligare och för att sätta planförslaget i relation till befintliga värden både vad gäller planområdets lokalisering och vad gäller planförslagets utformning. I den avsågs det bland annat även illustreras påverkan på de visuella och funktionella sambanden med hänsyn till planområdets lokalisering i relation till påpekade värden i bevarandeprogram, riksintresseuttrycket och före detta FÖP Brännö.

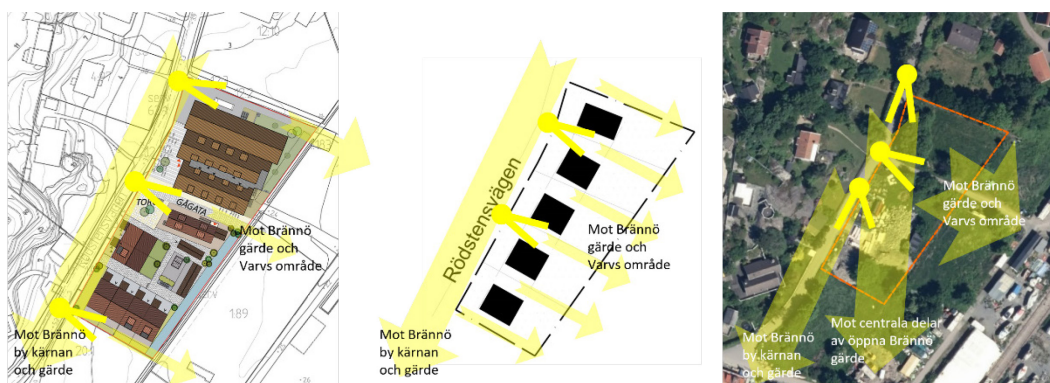
Inför granskningen gjordes ändringar som innebar att bebyggelsen sänktes och planen utformades så att det krävs att byggrätten delas upp i flera delar, det vill säga att bebyggelsen behövde brytas upp i fler volymer för att nyttja hela byggrätten. Inför granskning kompletterades även planhandlingarna avsevärt i ovan nämnda frågor och 3D-visualisering av en möjlig utbyggnad togs fram. Planförslaget kompletterades även med landskapsvyer där relevanta höjder från planförslaget och relevanta referenspunkter utmarkerades för att bidra till förståelse för vad planförslaget medger. Kulturförvaltningen i sitt granskningsyttrande bedömt att det justerade förslaget bättre har anpassats efter byggnadstraditionen och platsen och att planförslaget och granskningshandlingen kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.

Länsstyrelsen, som ansvarig instans för bevakande av riksintressen, lämnade redan i samrådet sin bedömning och lämnade sitt besked avseende betydande påverkan eller ej. Därmed var fokus i granskningshandlingen i stor utsträckning att de boende och berörda skulle få en uppfattning av planförslagets påverkan på närmiljön och hur kontoret gjort de avvägningar som lett fram till det förändrade förslaget mer än att fokusera på beskrivning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, detta då det nu mer var en fråga om beskrivning av konsekvenserna på miljön. Dock tillfördes även kontorets resonemang och motiveringar.

Beträffande mer detaljerade synpunkter från länsstyrelsen kring hur kommunen argumenterat tar kontoret till sig synpunkterna och kan i viss mån förstå vad länsstyrelsen menar men vill dock fortsätta hävda att det inte är fel att relatera till den för planområdet gällande detaljplanen. Dels för att det är den juridiska handling som för närvarande gäller och dels för att jämförelsen gjordes för att bemöta frågor om höjder och sätta de i planen föreslagna höjderna i relation till något mer greppbart. Det bör dessutom tydliggöras att det inte handlar orörd jordbruksmark eftersom området redan är planlagt. Boverket skriver även om betydelsen av äldre planer och att det finns rättsfall där domstolen menat att bedömningen av betydande miljöpåverkan ska utgå från vad den befintliga detaljplanen medger. I dialog med boende har synpunkter framförts som tyder på

att boende tolkat den för detta FÖP som juridiskt bindande och som att den skulle ha ersatt gällande detaljplanen från 50-talet, vilket även det påkallat beskrivningar av gällande detaljplan i samrådsredogörelsen och planbeskrivning och kulturmiljöunderlaget.

Bilder nedan avser illustrera en analys av möjlig upplevelse av det funktionella sambandet mellan bebyggelsen och den före detta odlingsmarken. Längst till vänster ett exempel på utbyggt planförslag som sätts i relation till nollalternativet, det vill säga en utbyggnad enligt gällande plan, i mitten. Till höger visas befintlig situation med planområdet markerat med röd linje.



För planområdet och dess direkta närhet råder en karaktär av åretruntbebyggelse och av industriområde öster om planområdet. Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning kan inte neka bygglovsansökningar som stämmer överens med gällande plan även om möjlighet finns att ställa krav på ny bebyggelses exteriör.

När det gäller de olika bedömningar som stadsbyggnadskontoret gjort avseende hur mycket plankartan bör styra nyttillkommande bebyggelses gestaltning så bedöms förutsättningarna för Detaljplan för bostäder vid Faggeliden och aktuellt detaljplane förslag fortsatt vara olika, följaktligen blir även kontorets bedömning i vad som behöver regleras, olika. Detaljplan för bostäder vid Faggeliden ingår i ett särskilt utpekade område i kommunens bevarandeprogram, både med sin absoluta närhet till bykärnan och anslutning till Brännö gårde som ingår i den sammanhängande jordbruksbebyggelsen, och är därför extra känsligt vilket gör att kontoret har bedömt att reglering av taktäckningsmaterial, husens placering mot gatan och fasadutförande har varit befogat. Eftersom aktuellt detaljplaneområde inte ligger inom någon av de särskilt utpekade områdena och dessutom ligger bakom en höjd sett från havet och vid vägens fot har planområdet bedömts ansluta mer till den moderna bebyggelsen och att det därmed inte bör läsas samman med den gamla bykärnan. Bedömningen är därför att aktuellt detaljplane förslag inte bör regleras lika strikt avseende bebyggelses gestaltning. Denna bedömning är avstämd med stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning.

Ytterligare påtagligt blir detta när man studerar landskapsbilden från havet mot Rödsten där taklandskapet även i utsatta höjdpunkter uppvisar en mängd olika takfärger och takmaterial även på nyligen tillkomna byggnader. Något som borde sett annorlunda ut om Bygglovsavdelningen ansett sig ha lagstöd för att styra detta.

Det är även kontorets uppfattning att en efterbildning inte alltid är det man menar med anpassning. Att försöka bryta ner skalan och att bevara bebyggelsefria släpp genom ny bebyggelse bedöms viktigt utöver omsorgsfulla val av fasadmaterial,

fasadfärg och takform. Kontoret har även bedömt det viktigt att bevara siktlinjer och försöka hålla samman bebyggelsen inom planområdet och erbjuda en övergång mellan den mer varierande bebyggelsen i direkt anslutning i norr, väster och öster. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna utgöra ett enhetligt tillskott i närmiljön.

Beträffande förslaget överensstämmelse med FÖP förstår kontoret Länsstyrelsens synpunkt. Sedan granskning har Fördjupad översiktsplan för Brännö, antagen av KF 2006, ersatts av Översiktsplan för Göteborg. Den lokaliseringsbedömning som utfördes inom arbetet med FÖP och slog fast lämplig lokalisering av centrumändamål, är dock fortfarande relevant. Kontorets bedömning är att planförslaget stämde överens med intentionerna i FÖP och stämmer med nu gällande översiktsplan. En viktig och relevant del i översiktsplanen är att främja utvecklingen av en levande skärgård vilket kontoret bedömer stämmer väl överens med planförslaget syfte.

Stadsbyggnadskontorets uppgift är enligt plan- och bygglagen att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra vid bedömning om vad som är lämplig markanvändning. I detta fall har kommunen bedömt att en blandning av bostäder och centrumändamål är den mest lämpliga markanvändningen på platsen. Stadsbyggnadskontoret vill dock påpeka att mindre än 50% av den föreslagna bebyggelsens bottenvåningar kan nyttjas bostadsändamål. Kontoret vill också framhålla att även om bostäder byggs i den södra delen så möjliggör planen för verksamheter i sin helhet vilket ändå lämnar en viss flexibilitet för framtiden.

Vad gäller strandskyddsfrågan konstaterar kontoret att Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning kring upphävande.

Beträffande hälsa o säkerhet noterar kontoret länsstyrelsens synpunkter.

14. Försvarsmakten

Försvarsmakten framför ingen erinran på den aktuella detaljplanen utifrån påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. De upplyser dock om att det säkerhetspolitiska läget i Sveriges närområde och i Europa över tid har försämrats och att riksdagen godkänt förslag som bland annat ett innebär att ett antal nya regementen återinrättas. Vidare lämnas information om satsningarna och konstateras att även tillgång till övnings- och skjutfält är av avgörande betydelse för Försvarsmaktens möjlighet att nå de politiskt uppsatta målen.

Konstateras vidare att sedan 28 januari 2021 har försvaret tillstånd enligt miljöbalken till den ansökta befintliga och delvis utökade verksamheten inom Göteborgs skärgårdsskjutfält.

Vidare har Försvarsmakten noterat att kommunen numera samråder med Försvarsmakten redan i planbeskedsskedet och uppmuntrar fortsatt till tidigt samråd vid eventuell kommande bebyggelseplanering på Brännö, Styrö och Donsö, detta för att undvika arbete med förslag som inte är förenliga med riksintressen för totalförsvarets militära del.

Kommentar:

Noteras.

15. Skanova (Telia company) AB

Bolaget har tagit del av handlingen och konstaterar att de har markförlagda ledningar inom planområdet. De bifogar en karta över desamma och meddelar att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vidare informeras att ledningarna kan skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. För detta så kontakta <https://www.ledningskollen.se> och vidare att kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. Påpekas att för ledningssamordning skall man kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har fått del av den digitala samlingskartan inför framtagandet av granskningshandlingen och även sökt kontakt med Skanova för kompletterande uppgifter. Planbeskrivningen utökades inför granskning med information om ledningar. Sannolikt kommer ledningar påverkas av plangenomförande. Yttrandet med information om tillvägagångssätt och konsekvenser lämnas vidare till exploatörer i sin helhet samt genom detta utlåtande.

16. Ellevio

Ellevio konstaterar att de i samråd med kommunen kommit fram till att nytt E-område ej behövs för denna detaljplan, istället kommer nätstationen som är placerad norr om planområdet att uppgraderas. Vidare konstateras att plankartan har justerats med u-område för deras jordkabel till fastigheten Brännö 1:183 i enlighet med deras önskemål.

För information om befintliga ledningars läge hänvisar Ellevio till Ledningskollen som är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, och som nås via www.ledningskollen.se.

Påpekas även att om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnaden eller ändringen stå för dessa kostnader.

Ellevio skall i god tid kontaktas av exploatör för eventuell samordning och samförläggning i området. Ellevio meddelar att frågor i ärendet skall tas med berörd handläggare på Ellevio. I yttrandet anges även namn på och telefonnummer till berörd handläggare.

Kommentar:

Synpunkterna och informationen noteras. Utöver sammanfattningen ovan sänds yttrandet i sin helhet till fastighetskontoret som förutsätts informera berörda handläggare som kommer hantera framtida markanvisning med mera. Det förutsätts även att fastighetskontoret tillser att det i markanvisning framgår att påverkan på Rödstensvägen kommer krävas och att utöver ledningshavare skall även väghållaren, Brännö vägförening samråds tidigt utöver berörda markägare.

Sakägare

17. Fastighetsägare Brännö 4:97 (Rödstensvägen 25)

Fastighetsägaren har yttrat sig vid samrådet och står fast vid sina synpunkter att det ej ska byggas trevåningshus på Brännö. Vidare att lokaliseringen av butiken är olämplig bland annat på grund av trafiksituationen på Rödstensvägen och strandskydd och kulturmiljö. Fastighetsägaren tycker att nuvarande förslag är i princip samma som det som var på samråd. Fastighetsägaren lyfter sitt förslag att placera butiken längre mot väster och anser att det inte skulle innebära några problem och att det runt det området finns ängsmark som idag inte används i någon större utsträckning.

Kommentar:

De tillåtna höjderna har sänkts i planförslaget sedan samrådet, men man kan enligt förslaget som var utställt för granskning bygga det som tidigare skulle kallats två våningar med inredd vind, enligt nu gällande våningsdefinition kallas det tre våningar. I en sammanvägd bedömning har det bedömts lämpligt med dessa höjder. Notera dock att vissa höjder nu vid granskning angetts som absoluta höjder över stadens nollplan. Detta i syfte att ge större tydlighet, framförallt till de närmast intillboende, över hur hög byggnad som maximalt får medges. Kvarstår svar från samrådet att lokalisering av butiken tar stöd i Fördjupad översiktsplanen för Brännö, där området för butiken och resterande del av aktuellt planområde ligger inom område som utpekats som område lämpligt för centrumändamål.

18. Fastighetsägare Brännö 4:175

Fastighetsägaren har beviljats förlängd svarstid. Fastighetsägaren bifogar även sitt tidigare yttrande (insänt vid samrådet av planen 2018) samt skrivelse sänd till kommunen 2016 om förslag till lösning för godshanteringen på Brännö.

Fastighetsägaren anser att stadsbyggnadskontoret direkt lögnaktigt både skriftligt och muntligt uppgett att detaljplaneförslaget följer den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för området, och att planförfarande byttes till mer korrekt utökat förfarande först efter, och tack vare, beslut i Fastighetsnämnden.

Vidare anser fastighetsägaren att Stadsbyggnadskontoret fortfarande i strid med FÖP försöker motivera en plan med ett stadsliknande flervåningskomplex med bostäder, på olika felaktiga och osakliga vis. Fastighetsägaren uppfattar att kontoret bland annat felaktigt försöker hänvisa till och luta sig mot och vränga reglerna i 1952 års plan. Fastighetsägaren anser att bebyggelse enligt planförslaget blir direkt anskrämlig och förstör bymiljön och påpekar att det ej räcker med bestämmelse om röd slamfärg i anvisningarna för att det stadsliknande komplexet skall passa in i by-bebyggelsen.

Vidare menar fastighetsägaren att SBK på sidan 26 i detaljplanen i figur 18 med höjder försöker dölja det unika med vyn över Gärdet och påpekar att inte bara intilliggande fastigheter utan även vy och siktlinje för halva ön berörs och att de som kommer från Rödsten mot Gärdet kommer att bli beklämda av att se det som planeras. Fastighetsägaren påpekar att SBK har underlåtit att visa vyer från marknivån över Gärdet samt att fastighetsägarna inför nämnda beslut kommer se till att det finns bilder med vyer och siktlinjer från marken över Gärdet så att bostadskomplexets ingrepp blir tydligt.

Fastighetsägaren anser att arbetet med nya lokaler för Brännö Handel förhalats och att SBK motsätter sig all dialog med Brännöborna. Påpekas att fastighetsägaren ej fått återkoppling på sitt omfattande yttrande, inskickat 2018 samt att deras förslag att dela planen och bara driva den norra delen vidare ej har hörtsammats. I aktuellt yttrande påpekas även att, två representanter från SBK som var på oaviserat besök på Brännö har tagit emot synpunkter från fastighetsägaren utanför dennes grind i maj 2020, trots detta har kontoret ej återkommit till fastighetsägaren för dialog. Fastighetsägaren påpekar att kommunen inte tagit någon kontakt med dem någon gång under 10 år, trots deras egna ansträngningar till kontakt och dialog, och är därför starkt kritiska när det står på sidan 21 i SBK dokumentet att *"Kontoret har prioriterat dialog och kommunikation mer vid framtagande av granskningshandlingen"*. Ett ytterligare exempel är att de aldrig fått någon återkoppling på sitt förslag om Rödsten som skickades in 2016, *Förslag till lösning för godshanteringen på Brännö Rödsten.pdf*, varken från SBK eller från Trafikkontoret. Att förslaget på lösning bara har ignorerats. Vidare påpekas att en som ej varit sakägare som inkommit med synpunkter fått erbjudande via e-post om direktkontakt med handläggare och erbjudits att få förlängd svarstid, medan de själva som är sakägare och som har lämnat yttrande mot förslag till detaljplan, endast fick information via vanlig post och då utan erbjudande om förlängd svarstid.

Fastighetsägaren anser vidare att det varit fel att SBK, som de skriver, hållit samråd med föreningar på Brännö utan att ange vilka och utan att fastighetsägaren visste om det. Fastighetsägaren meddelar att de gett upp försök att samarbeta med SBK och istället avser gå andra vägar för att få till affär och för att rädda Brännö Gärde.

Fastighetsägaren anser att kommunens handläggning varit och är ansvarslös och bör synas både som plan och som process av Länsstyrelsen. Vidare anser fastighetsägaren att ärendet behöver synas av media och att partierna bör redovisa sin ståndpunkt innan beslut i ärendet i kommunfullmäktige.

Fastighetsägaren anger att SBK i planen och i svar på inkomna yttrande hänvisar brett till andra kommunala förvaltningar istället för att ta ansvar. Påpekas att planmonopolet innebär ansvar för effekterna även under andra förvaltningar. Fastighetsägaren konstaterar att det kommit in kritiska synpunkter från flera kommunala förvaltningar och från Länsstyrelsen men att svaren från SBK på kritiken är ytterst osakliga.

Fastighetsägaren anser att det nu aktuella omarbetade planförslaget endast innehåller mindre ändringar av kosmetisk art, men att kommunen ändå hävdar att det anpassats och visar hänsyn till det unika Gärdet. Påpekas bland annat att den planerade höga nockhöjden når över hönan på Varvets kran. Påpekas att Brännöborna har ansträngt sig för att skydda Gärdet från ingrepp och förstörelse och påtalas ånyo hur gärdet omfattas av skydd. Vidare citeras från bevarandeprogrammet och från fördjupad översiktsplan.

Fastighetsägaren anser att kommunen under lång tid har använt Brännös akuta behov av ny affär som utpressning för att få igenom sina desperata planer på bostäder i strid med FÖP.

Vidare anser fastighetsägaren att det ej anges orsak till varför man avviker från FÖP, och ifrågasätter detta eftersom FÖP tagits fram för att hantera helheten och göra lämpliga avvägningar mellan olika intressen, både vad gäller bevarande,

bebyggelsegrad och boende och tillgång till kommunal service med mera. Fastighetsägaren anser att det är stötande att kommunen inte följer den framsynta FÖP Brännö.

Fastighetsägaren citerar PBL om vad som en planbeskrivning skall redovisa och återkommer till sin synpunkt från samrådet att kommunens representant felaktigt angav att förslaget stämde med FÖP vilket är ett brott mot PBL. Vidare återkommer fastighetsägaren till att kommunen avsiktligt avvisade en saklig debatt genom att de ansvariga för planen ej var på det samrådsmöte som hölls på ön. Att de exempelvis inte ens kunde besvara eller diskutera frågan om nockhöjd på mötet. Fastighetsägaren upplever att kommunen ser samråd som något man ska försöka att trixa sig förbi genom att dölja fakta och undvika diskussion.

Vidare påtalas att informationen om planförslaget och markanvisningar på SBKs hemsida fortfarande inte är uppdaterad, och att det anges att markanvisningar är öppna för ansökan trots att ansökningstiden gick ut för flera år sedan. Även detta upplever fastighetsägaren är försök att dölja information och blanda bort fakta så att de kan överrumpla och få planerna godkända utan att någon har hunnit se dem.

Fastighetsägaren kommer vända sig till Länsstyrelsen om inte kommunen omgående delar planen så att Brännö Handel kan bygga utan ytterligare fördröjning. Vidare ser fastighetsägaren det som möjligt att hela planprocessen ogiltigförklaras så att den måste göras om och handeln ej byggas, men anger att det kan undvikas om kommunen delar planen och går vidare med bara handelsdelen.

Fastighetsägaren framför synpunkter om och är kritisk till byggprojektet vid Faggeliden som är på gång.

Påpekas att tidigare plan med markanvisning till Brännö Handel innehöll avtal om att kommunen skulle hyra lokaler. Informeras att det enligt rättsfall är otillåten direktupphandling och brott mot Lagen om offentlig upphandling att vid markanvisning och bygglov avtala att kommunen hyr lokalerna (lagen kräver i dylik situation upphandling).

Fastighetsägarna sålde mark för att kommunen skulle kunna genomföra FÖP Brännö med bygge av ny affär och för att Brännö skulle kunna behålla nödvändiga verksamheter. Fastighetsägaren anser det bedrägligt att efter köpet riva upp översiktsplanen och bygga bostäder. Informeras att de aldrig hade sålt sin mark om de hade anat kommunens planer att omvandla mark för verksamhet till bostäder. Att det är stötande och bedrägligt att köpa mark som i FÖP är reserverad för verksamhet och sedan för egen vinning ändra planen.

Fastighetsägaren anger att om SBK går vidare med planförslaget kommer Brännöbor tillsammans tvingas agera och att då riskerar det att leda till att Brännö Handel lägger ner med flera konsekvenser.

Vidare framförs att situationen med parkering på Saltholmen kommer att urarta ännu mer eftersom kommunen har tagit bort alla korttidsparkeringar som behövs för avlastning till båt och att Ö-snabben, buss 114 saknar helt plats för gods och matkassar.

Påpekas att Brännö har kraftigt ökad befolkning. Att den av SCB 2018 angavs till knappt 1000 invånare med troligen minst lika många till sommartid. Fastighetsägaren listar pågående plan och byggprojekt på Brännö och påpekar att

SBK underlåter att redovisa någon sammanställning av den kraftiga nybyggnationen. Fastighetsägaren har räknat det till sammantaget cirka 100 nya bostäder nybyggda och i plan och vilket ger flera hundra nyinflyttade. Påpekas att det troligen inte finns någon annan stadsdel i Göteborg med drygt 20% ökning av invånarantalet under så kort tid. Påtalas att en omfattande inflyttning även sker genom att befintliga sommarhus byggs om och används som åretruntboende, att om och nybyggnadstakten har varit enormt hög under lång tid vilket syns då fraktbåten ständigt är fylld med byggnadsmaterial.

Vidare anges att redan från 2003 till 2015 ökade befolkningen på Brännö med 20,6 %, enligt SCB:s offentliga befolkningsstatistik, vilket är mycket mer än i övriga Södra Skärgården. Påpekas att kommunen ansvarar för att service, kommunikationer och äldreomsorg fungerar och att det ovan anförda har ökat belastningen på passagerarbåtarna och att det redan orsakar problem med överbelastade båtar särskilt på sommaren och att och en ytterligare ökning av gods och passagerare riskerar befolkningens godsförsörjning och arbetsresor. Påpekas även att kommunen har ansträngt sig för att öka turismen så att det är svårt för de bofasta att sommartid ta sig till och från arbetet. Att det redan idag är det svårt att cykelpendla eftersom båtarna fylls med turisternas och sommargästernas cyklar.

Vidare anføres att anslutande buss Ö-snabben (buss 114) är överbelastad redan idag.

Fastighetsägaren anser att kommunen i planen ej redovisar den redan pågående kraftiga befolkningsökningen och inte tar hänsyn till eller tar ansvar för konsekvenserna av att Brännö redan nu ligger nära den gräns där kommunikationer och viktiga samhällsfunktioner havererar.

Fastighetsägaren anser att kommunen med våld trycker in ytterligare bostäder utöver det pågående mycket omfattande bostadsbyggandet på Brännö trots att grundläggande service för stadsdelen Brännö brister redan idag och riskeras helt.

Påtalas att kommunen idag inte klarar att sköta sophantering och återvinning på Brännö korrekt. Återvinning av förpackningar saknas på Brännö, trots att förpackningsåtervinningen varit lagstadgad sedan 2011. Informeras att under lång tid har entreprenören Vrångö Transport ideellt varje vecka fått städa upp sopkaoset på Rödsten och att det fortfarande inte finns någon lösning på kaoset på Rödsten. Fastighetsägaren bifogar en bild från Rödsten 2 maj 2021,



Figur 1. Foto från sakägare visande situationen vid Rödsten.

Påpekas att situationen på Rödsten är ohållbar. På förmiddagarna möter skolbarnen tät trafik med frakt och sopor och ambulansbåten får försöka hitta kaj mellan servicebåtar, fraktfärjor, soptransportfärja och skärgårdsbåtar och det ger även problem för Styröbolaget. Informeras att Styröbolaget på informationsmöte 2019, med Brännö Samfällighetsförening, meddelade att de överväger att sluta angöra Rödsten av säkerhetsskäl.

Återkopplas till den fördjupade översiktsplanen FÖP som reserverade mark för verksamhet för att säkerställa att Brännö kunde fungera och att det fanns plats för nödvändig service, och förslag till ny godshantering som fastighetsägaren har skickat in till kommunen 2016.

Vidare framförs att bostadsbyggande på mark som reserverats för verksamhet riskerar både nuvarande och kommande verksamhet eftersom bostäderna kommer att ställa krav på ljudnivå. Påpekas att nuvarande viktiga verksamheter för ön riskeras om bostäder byggs inom planområdet, varvet, bygghandeln, entreprenad, maskinverksamhet, trädgårdsservice. Det finns, som anges i FÖP, möjlighet att bygga bostäder på andra fastigheter. Påpekas att SBK påstår att de följer FÖP med planen men i själva verket hindrar den verksamhet som FÖP framsynt reserverade mark för.

Vidare påpekas att det finns generellt förbud mot att i onödan bebygga jordbruksmark samt att det enligt FÖP anges att bostäder kan byggas på annan mark än jordbruksmark.

Påpekas att det i planförslaget inte finns någon som helst anpassning till den i bevarandeprogrammet angivna värdefulla bymiljön. Att presentera planen som bevarande av det unika Gärdet anser fastighetsägaren är helt befängt. Fastighetsägaren citerar kulturnämndens samrådsyttrande och påpekar att de ej var nöjda med förslagets anpassning i samrådet.

Fastighetsägaren anger att byggnadshöjden hade definierats på fel sätt i samrådsförslaget och att det är fel nu också när höjd istället anges från stadens nollplan samt att det finns motstridigheter och felaktigheter i hur höjden beskrivs samt att referens till nollplanet saknas. Fastighetsägaren anser att kommunen mörklägger och avsiktligt döljer fakta.

Fastighetsägaren ser vissa texter som kontoret skrivit som rent hån mot Brännö och det unika Gärdet, det är det även när de i detaljplanen skriver: *”Den nya byggelsen ska regleras i detaljplanen så att den inordnas på ett lämpligt sätt i den befintliga utpekade värdefulla kulturmiljön. Planförslaget utgör ett steg vidare, efter tidigare kommunalt markinköp, i genomförandet av FÖP:s intentioner för området, genom juridiskt bindande planläggning som medger centrumändamål”*.

Fastighetsägaren befarar att bostäder innebär att varvets verksamhet med båtuppläggning och bygghandel kommer att begränsas eller stoppas eftersom verksamheten med nödvändighet ger buller och att Brännö då blir utan båtuppläggning och bygghandel.

Planen att bygga brandstation som fanns i FÖP hindras men påpekas att detta inte nämns i den aktuella detaljplanen samt att det i förslaget saknas lösning på hur Rödsten skall kunna fungera med persontrafik, sjuktransporter, skolresor, renhållning, godstransporter.

Påpekas även att SBKs påstående om bullerutredning är felaktigt, att bullerutredning för befintliga verksamheter saknas. I underlaget redovisas endast en ljudmätning från 1995 med varvskranen som enda ljudkälla men att det finns fler källor som inte redovisas. Befaras att bostäder alldeles intill Varvet kommer att störas av buller från verksamheten och att det riskerar hela Varvets verksamhet. Informeras att kranens motor idag är direkt störande för fastighetsägaren som bor 150 m från kranen men eftersom de är positiva till verksamhet på Varvet så har de inga problem med ljudet, men att nya boende kommer tycka annorlunda.

Vidare påpekas att planen anger att Brännö Samfällighetsförening skall stå för underhåll av torget, att detta är olämpligt och troligen oförenligt med samfällighetslagen.

Fastighetsägaren yrkar på att kommunen lägger ner södra delen planen. Marken söder om affären skall istället reserveras helt för verksamheter enligt gällande FÖP från 2006. Vidare konstateras att fårskötsel är den mest lämpliga verksamheten på de tre fastigheterna i södra delen av planområdet.

Brister och felaktigheter i planen som fastighetsägaren särskilt vill lyfta:

Att bebyggelsen ej endast blir dominerande för intillboende utan för väldigt många.

Att planen försöker dölja att de stadsliknande höga flervåningshusen kommer att se ut från en siktlinje i markplan.

Hur höjderna har reglerats i planförslaget samt att teckenförklaring har utelämnats (bör kallas för referensplan RH2000) så det blir svårt att se höjder relativt omgivningen eftersom markytans höjd inte anges. Vidare att teckenförklaringen har utelämnats för att ingen skall kunna tolka höjderna. Att inte ange nockhöjder över mark är ännu ett försök att vilseleda.

Att man hänvisar till en föråldrad plan från 1952 för att motivera brott mot FÖP.

Att man föreslår bostadskomplex som i höjd och yta mm avviker mycket kraftigt från den giltiga planen från 1952 (kommunen har tidigare stoppat privata bygglov med motivering att det avviker från plan 1952 med några få centimeter).

Att det i planunderlaget påstås att det finns markanvisning till Brännö Handel men att det saknas information om den kommunens hemsida trots att kommunen är skyldig att öppet redovisa markanvisningar.

Att effekterna på service och kommunikationer av den kraftiga befolkningsökningen ignoreras och ej redovisas.

Att planförslaget hindrar de verksamheter som FÖP Brännö reserverade mark för.

Att SBK anger, helt felaktigt, att planen följer intentionerna i FÖP Brännö.

Att bullerutredningen felaktigt påstås behandla buller från all verksamhet på Varvet.

Att mark för ny brandstation reserverades i FÖP Brännö men detta nämns inte i detaljplanen.

Att det i planförslaget anges att Brännö Samfällighetsförening skall sköta torget.

Att det är oklart i planen om förbindelse blir kvar för gående och cyklar via Varvets väg från Långejorden och via grusvägen mellan 3:196 och 12:8.

Kommentar:

Beträffande val av planförfarande är det stadsbyggnadskontoret som valt att övergå till utökat förfarande både med anledning av avvikelserna mot den vid granskningen gällande Fördjupad översiktsplan för Brännö (FÖP) samt med anledning av att planärendet bedöms beröra många boende och flera allmänna intressen på Brännö. Vi hänvisar även angående detta och angående avvikelserna mot före detta FÖP till svaret på ert yttrande, *synpunkt nummer 18*, i samrådsredogörelsen.

Tveka ej att kontakta berörda handläggare på Stadsbyggnadskontoret om ni inte hittar samrådsredogörelsen och sammanfattning av ert yttrande och svaret på detsamma. Kontaktuppgifter till handläggare står överst i detta dokument samt finns på kommunens hemsida tillsammans med planförslaget och dess tillhörande underlag, på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Den nya översiktsplanen för Göteborg (laga kraft 2022) har nu ersatt FÖP för Brännö. Planområdet ingår i område som betecknas *Blandad stadsbebyggelse / Övriga bebyggelseområden i ytterstaden*. Vidare anges att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik och närhet till service. I första hand ska komplettering med sådant som saknas prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård. I övrigt bör endast enstaka ny bostadsbebyggelse tillkomma. Planförslaget bedöms ha fullt stöd i den aktuella översiktsplanen. Det har dock beslutats att planförslaget ändå skall fortsätta drivas med utökat förfarande och att beslut om antagande skall ske i kommunfullmäktige. Beträffande motiveringen till varför man valde att avvika från före detta FÖP, tas det upp i planbeskrivningen under ett eget kapitel i slutet av planbeskrivningen. Det lyfts även i tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden inför beslut om granskning. Kontoret påpekar åter att bostäder brukar vara en del i centrumliknande bebyggelse och är ett inslag som bedöms tillföra socialt så väl som gestaltningssmässigt värde för sådan. Planen medger fortfarande verksamheter inom hela planområdet även om den ej är tvingande till verksamheter i sin helhet. Inom större delen av planområdet finns bestämmelse som förbjuder bostäder i markplan. Synpunkter har framförts om att det ej finns ekonomiskt underlag för mer lokaler på Brännö. Detaljplanen avser ge den en lämplig grad av flexibilitet genom att det är möjligt att bygga verksamheter inom hela planområdet.

Beträffande planhandlingarna, de sidor som fastighetsägaren hänvisat till kommer att ses över, möjlighet finns att ändra formuleringar. Beträffande planförslagets reglering av höjd i granskningshandlingen var det just för att nå större tydlighet som ett antal så kallade plushöjder (absoluta höjder) infördes på plankartan där det bedömdes vara av särskild vikt. I den sydligaste delen behölls den relativa angivelsen. I bestämmelserna anges meter över angivet nollplan och på plankartan anges att referenssystem i höjd är RH2000, dessutom finns ett antal befintliga plusnivåer på marken inom planområdet utsatta på grundkartan som tillhör planhandlingens. Befintlig marknivå inom planområdet ligger ungefär mellan +2,5 och +4. Möjlighet finns därmed att läsa ut höjderna och möjlighet att kontakta

stadsbyggnadskontoret och ställa frågor har funnit under samråds- och granskningstid.

Inför antagande har principskissen på plankartan kompletterats med information om gällande höjdsystem, utöver information om detsamma som fanns på plankartan i informationsruta om grundkartan.

Beträffande omarbetning av planförslaget efter samråd, så delar stadsbyggnadskontoret inte fastighetsägarens bedömning. Kontorets bedömning är att planförslaget har genomgått betydande omarbetning mellan samråd och granskning och att en annan typ av utbyggnad, en mer uppdelad utbyggnad, nu krävs för fullt nyttjande av planen. Sedan samråd harnockhöjder och byggnadshöjder sänkts. Nockhöjden för norra och östra delen var vid samråd 12 meter från golvnivå vid entréplan och marknivå där ligger under +4 meter, vilket medförde att nämnda nockhöjd motsvarade max +16 meter men att högsta tillåtna nockhöjd nu motsvarar runt +14 meter i östra delen. I den norra delen av planområdet har möjlig nockhöjd sänkts med cirka 3 meter, sedan samrådet.

Den relativa nockhöjden i planens sydöstra del har sänkts från 12,0 meter till 10,0 meter och den relativa byggnadshöjden har sänkts från 9,0 till 6,5 sedan samrådet. I sydvästra delen av planområdet ligger nockhöjden 9,5 kvar som relativ höjd men byggnadshöjden har sänkts med 1 meter sedan samrådet. Tillåtna nockhöjden har förtydligats genom att den anges från stadens nollplan, blir absolut, i byggrätten i norr och i mitten av planområdet. Planförslaget har kompletterats med modellstudier för bättre illustrera vilken bebyggelse som skulle kunna uppföras inom planområdet.

Kontoret instämmer dock i fastighetsägarens uppfattning att exteriöra utförandebestämmelser ej förändrar det faktum att planförslaget medför en betydande förändring av närmiljön på Brännö och påverkar vyerna från bland annat Rödstensvägen mot Brännö gårde. Kontorets bedömning är dock att nämnda utföranderegleringar ändå skall bidra till en bättre anpassning än om inga sådan införts. Fortfarande är bebyggelsen ej helt låst utan det är en möjlig utbyggnad som illustrerats. Andra alternativ kan bli aktuella inom ramen för detaljplanen. Den slutliga utformningen framkommer i kommande bygglovsprocess.

Vad gäller illustrationer och bilder i planhandlingarna i syfte att mer visuellt förklara vad planförslaget medger anser kontoret att man bör kunna förstå planförslaget och göra sin bedömning av detsamma med hjälp att den samlade informationen i planhandlingarna. I samrådsredogörelsen kommenteras och bemöts även frågan från både sakägaren och en annan sakägare som bidragit med foton på sin befintliga utsikt.

Vad gäller synpunkt om vad som var del av Brännö gårde tas synpunkt emot och planhandlingarna har setts över. Hänvisas även till kommentar på yttrande 22, stycke 4 och 5.

Beträffande vyer från och över Brännö gårde kopplat till bild på sid 26 i planbeskrivningen påpekas att bilden avsågs visa relationen till närmiljön ej relationen till Brännö gårde specifikt. I planhandlingarna fanns andra vyer och sektioner där utblicken från gårdet och där upplevelsen av landskapsrummet från gårdet illustrerades, framförallt i planunderlaget *Kulturmiljö- sammanställning och bedömning*.

Beträffande bebyggelsehöjder i planförslaget, påpekas att kranens höna enligt kontorets geografiska data ligger på cirka +18,7, det vill säga den är ett par meter högre än de högsta medgivna höjderna i planförslaget.

Det är uppenbart att kommunen ej haft dialog med fastighetsägaren på det sätt fastighetsägaren skulle ha önskat och det är förståeligt att det är frustrerande. Angående kommunens kontakter med fastighetsägaren och mer generellt i planarbetet så är det i regel *endast* sakägare enligt planens fastighetsförteckning som får informationsbrev vid samråd och granskning. De flesta andra som står på sändlistan inklusive remissinstanser för en plan får numera endast ett informationsbrev per e-post. De som ej står på sändlistan men uppmärksammat annons eller dylikt och ansett sig berörda och inkommit med skrivelser emot planen under samrådet får också information vid granskningen. Numer går även det oftast via e-post då de flesta inkommer med synpunkter via e-post eller anger sin e-postadress om de skickat vanligt brev. Fastighetsägaren har alltså bedömts som sakägare **och därför fått informationsbrev** om planen och detta är enligt rutinen. Enligt kontorets rutiner så bemöts ej insända synpunkter personligen i planärenden. Synpunkterna bemöts istället samlat i samrådsredogörelse och i utlåtande. Era synpunkter har tillsammans med andra haft en påverkan på arbetet efter samrådet och har sammanfattats och bemötts i samrådsredogörelsen under *synpunkt nummer 18*.

Beträffande svarstid måste man som regel i planärende höra av sig och be om **förlängd svarstid**, ofta kan det beviljas något förlängd svarstid. Hör någon mer av sig och ber om samma datum brukar det beviljas om inte något särskilt skulle föreligga som kräver längre tid exempelvis att brev eller e-post ej skickats till någon som skulle ha haft det, och den därmed måste få sin lagstadgade tid. Vi beklagar att fastighetsägaren upplever att hen behöva förhandla för att få förlängd svarstid.

Vi konstaterar att fastighetsägaren upplever att kommunen ej vill ha dialog och beklagar att hen upplevt det så. Handläggare från både fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret finns angivna på stadens hemsida och det finns kontaktuppgifter till dem, i avsikt att intresserade ska kunna vända sig direkt till dem med frågor och synpunkter. Oftast är det bara ett samrådsmöte som hålls under planprocessen och svar på kritik på det gavs i svaret i samrådsredogörelse. Vi kan bara igen bekräfta att det är beklagligt att det upplevdes som ett dåligt möte.

Avsikten i samrådsredogörelsen har varit att vara tydlig och noggrann även då det varit nödvändigt att hänvisa till andra delar av kommunen än stadsbyggnadskontoret. Detta just för att berörda personer ska veta vart de ska vända sig om de vill fortsätta driva frågor, som kan ligga vid sidan om detaljplanen.

Beträffande **dialog och information** så har kontoret efter samrådet sett till att nå ut med extra information om ärendet, bland annat genom informationsaffischer vid färjelägena och mataffären, där de flesta passerar. Denna insats gjordes bland annat efter samtal på plats mellan handläggare och sakägaren (som möttes av en händelse, som beskrivs i fastighetsägarens skrivelse). Sakägaren framförde då att informationen inte ansågs vara tillräcklig. Det bidrog till en kontorets bedömning att det behövdes mer information om läget i planärendet från kontorets sida, vilket också skedde. Det hölls även mer dialog med föreningar på Brännö genom

vägförening, Brännö by samfällighetsförening och Brännö föreningen. Vid de kontakterna har de formella vägarna tagits till föreningarna. Många frågor som då lyftes hade koppling till en del av det som framförts i fastighetsägarens yttrande men som ej kan hanteras inom detaljplan, därför såg handläggarna till att etablera kontakt mellan föreningarna och den strategiska avdelningen på kontoret som jobbade med ny översiktsplan som även skulle (och nu har) ersätta FÖP för Brännö. Detta för att de som kan Brännö skulle kunna lyfta de övergripande frågorna om exempelvis kommunal service och teknisk försörjning och räddningssituation på Brännö i rätt forum och få lättare att inkomma med synpunkter på översiktsplaneförslaget.

Beträffande gällande detaljplan (som hette **byggnadsplan** då den upprättades) från 1952 för planområdet och som gäller på stora områden på Brännö påpekas att den för planområdet i sin helhet anger kvartersmark bostäder. Påpekas att avsikten ej varit motivera planförslaget med genom planen från 50-talet utan att jämföra planförslaget med den för att öka förståelsen av vad planförslaget innebär. I samrådsredogörelsen gjordes ett inledande generellt avsnitt för att djupare beskriva hur planen från 50-talet tolkas idag, enligt nu gällande lagstiftning och riktlinjer. Det står i texter i planhandlingen att planförslaget medger större volymer och större täthet än gällande plan, så det är inget som planförfattarna försökt att dölja.

Fastighetsägaren påpekar att kommunen stoppat privata bygglov som bara avvikit några centimeter mot gällande detaljplan, byggnadsplan från 1952, men att planförslaget strider betydande mot planen från 1952. Kontoret bekräftar att föreslagen bebyggelse i planförslaget ej ryms till volym eller användning inom nu gällande detaljplan. Därför behövdes en ny detaljplan tas fram för att möjliggöra utbyggnad enligt intentionerna i den före detta FÖP för Brännö och i lokala utvecklingsprogram från före detta stadsdelsnämnden.

Beträffande befolkningsökningen på Brännö så ser kontoret att det finns ett stort intresse, vilket även påverkar viljan för olika aktörer att driva bostadsprojekt på Brännö och planansökningar om byggande av ytterligare bostäder på ön inkommer. Den nya översiktsplanen anger i huvudsak två sorters bebyggelseområden på Brännö. Den mer tätbebyggda citeras ovan, där bostadsbebyggelse kan tillkomma där närhet till service och kollektivtrafik finns och företrädesvis med kompletteringar till redan befintligt. Utöver det skiktet finns områdena benämnda Landsbygd/ Kust och landsbygd där översiktsplan anger att ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust- och landsbygdens bebyggelsemönster.

Beträffande kapacitet i befintlig och framtida kollektivtrafik så är Västtrafik en av remissinstanserna för detaljplanen. Västtrafik inkom med ett yttrande i samrådet och hade inget att erinra mot planförslaget utan såg positivt på utbyggnad i anslutning till det befintliga färjeläget. Vad gäller synpunkter på kapacitet och synpunkter på brist på plats för gods ber vi er kontakta Västtrafik direkt och framföra era synpunkter dit eller till ansvariga förtroendevalda inom regionen. Beträffande situationen vid Saltholmen så har förändringsarbete pågått och pågår löpande. Bland annat har man ökat andelen tillståndsparkeringar och minskar andelen fasta (förhyrda) platser. Under senare år har den tidigare på- och

avstigningsplatsen direkt väster om terminalbyggnaden, vid Lasse Dahlquists plats, omvandlats till lastplats. Kontoret kan konstatera att det fortsatt finns en stor efterfrågan på fasta p- platser vid Saltholmen från boende i södra skärgården.

Beträffande de övergripande frågorna om kommunal service på Brännö, till exempel avsaknaden av förpackningssortering och överfulla sopcontainrar, utrymme i kollektivtrafiken och barnomsorg så är det riktigt att det är övergripande strategiska frågor som ej kan lösas i varje enskild plan. I detta ärende framkom vissa av dessa frågor även från samråd med Brännöföreningarna och förmedlades vid möte med de som arbetar med den översiktliga, strategiska, planeringen på Stadsbyggnadskontoret. Under planarbetet har Stadsbyggnadskontoret även haft dialog med socialförvaltning sydväst. Socialnämnden har ett övergripande uppdrag vad gäller frågor som rör socialt stöd, fritid, folkhälsa i stadsområdet och bidrar med kunskap om planeringsförutsättningar.

För närvarande finns ett uppdrag från kommunfullmäktige till byggnadsnämnden, BN Diarienummer 0535/22, att ta fram en strategisk plan för södra skärgårdens framtida utveckling. Ansvarig för uppdraget är strategiska avdelningen på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med trafikkontoret.

Att ta fram en strategisk plan är ett omfattande arbete och under 2022 är arbetet avgränsat till att utreda hur utmaningarna och behoven kopplat till utveckling av södra skärgården ser ut, i ett första steg mot en strategisk plan. De övergripande synpunkterna ovan har därför vidarebefordrats till arbetsgruppen.

Arbetsgruppen har informerat om kommunfullmäktigeuppdraget i Ö-dialogen, där representanter från skärgårdsöarna har givits möjlighet till inspel. Beroende på politiska beslut om fortsatt hantering kan ytterligare dialog i olika frågor bli aktuella.

Fastighetsägarens förslag till godshantering vid Rödsten har förmedlats till berörd handläggare på strategiska avdelningen. Trafikkontoret har även tillfrågats och bland annat informerat att man i det kajomvandlingsprojekt som pågår på Brännö Rödsten har kontinuerlig dialog med Brännö bys samfällighet och Brännö vägföreningen, och att man för närvarande är i projekteringsskedet.

Beträffande just förpackningsinsamling har handläggare på Kretslopp- och vatten informerat att sommaren 2022 fattades beslut av regeringen att insamlingsansvar för förpackningar skall övergå från producenterna till kommunerna. Kretslopp- och vatten har meddelat att det i dagsläget ej är klart hur det kommer att lösas helt i Göteborg men informerar att det även i framtiden kommer vara speciallösningar som gäller för hämtning i södra skärgården. Kretslopp och vatten samarbetar med Trafikkontoret som arrenderar yta för kommunal service på Brännö Rödsten för att få till en fungerande hantering där förpackningsinsamling, grovavfall och gods måste samsas om ytan. Fastighetsägarens del av yttrande som berör sophantering samt fotografi från Rödsten i maj 2021, har förmedlats till handläggare på kretslopp och vatten, med kunskap om hämtningen på Brännö, och till strategiska avdelningen.

Kontoret har förstått att fastighetsägaren är kraftigt emot att planen avviker mot före detta FÖP för Brännö och vill att bostadsinslaget skall tas bort från planförslaget och att området bara skall planläggas för verksamheter samt, mer specifikt i södra delen, användning av marken för fårhållning. Kontoret har valt att

behålla storleken på planområdet och att gå vidare med det förslag som presenterades i granskningen, ett förslag som medger både verksamheter och bostäder. Kontoret menar att det är en rimlig avvägning av intressen och anspråk samt att planförslaget inom större delen av planområdet ej medger bostäder i gatuplan, vilket ger förutsättningar för att en för Brännö lämplig utbyggnad kan komma att ske. Konstateras även att planområdet redan idag är planlagt som kvartersmark för bostäder. Vad gäller före detta FÖP och reservation av mark för verksamheter så medges verksamheter inom hela planområdet.

Att fastighetsägaren blir särskilt berörd av planen eftersom fastighetsägaren sålt del av marken till kommunen är förståeligt. När man i planhandlingen angav att planen följde intentionerna i för detta FÖP menade man att man föreslagna planläggning som låg huvudsakligen i linje med den före detta FÖP, även om den inte var i exakt överensstämmelse. Man planlägger i denna detaljplan för centrumändamål och medger centrumändamål inom hela planområdet, men planen ger möjlighet till bostäder i större delen av södra halvan av planen och som ett litet inslag i den norra delen.

Beträffande fastighetsägarens missnöje med att det ingår bostäder i planförslaget när fastighetsägaren sålde delar av den mark som idag ingår i planområdet och då med annat förväntat innehåll konstateras att inom den markägande delen av kommunen kan bedömning av vad som krävs inom olika områden ändras över tid och påverkas av ändrad politik och ändrade prioriteringar så väl som av marknadsläge. När ett arbete tar lång tid bedöms ofta vissa förändringar kunna ske. Vid synpunkter och frågor om markförsäljning, hänvisas till kommunens fastighetskontor som är ansvarig för den frågan.

Beträffande byggande på bruksvärd jordbruksmark så är kontorets bedömning att planområdet ej utgör jordbruksmark utan mark planlagd som kvartersmark för bostäder, se även kommentaren på synpunkt nr 5 ovan.

Beträffande fastighetsägarens synpunkter om befintligt buller, och dess påverkan på framtida bostäder och risk för framtidas bostäders negativa inverkan på befintliga verksamhet bedöms detta ha beskrivits i lämplig omfattning i planbeskrivningen. Miljö- och klimatkommittén har även i sitt granskningsyttrande meddelat att de är nöjda med hur kontoret kompletterat ärendet och att de ej har någon erinran mot planen. Påpekas även ånyo att det redan i gällande detaljplan för Brännö varv (akt 2231) anges att ...”Med J betecknat område får endast användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.”

Vad gäller den lilla torgytan som avses planläggas som allmän plats, så har det funnits flera olika alternativ till hur ägande och förvaltning kan ske. Fastighetskontoret har meddelat att det ej längre är aktuell att Brännö Bys samfällighetsförening ska äga eller förvalta ytan. Avtal för en lösning av ägande och förvaltning upprättas av kommunen genom fastighetskontoret inför planens antagande.

Beträffande markanvisningsavtal med Brännö Handel AB som hänvisas till i planbeskrivningen så har nämnda avtal inte förlängts. Brännö Handel AB har även återkallat planavtalet med stadsbyggnadskontoret. Information om detta och om planärendet finns på ärendets sida på kommunens hemsida samt affischerades på Brännö vid färjelägen och på ett par ställen på Brännö utöver det.

Synpunkt om felaktigheter på kommunens hemsida rörande markanvisningar har påtalats till sidansvarig igen.

När det gäller påtalande om rättsfall om otillåten direktupphandling enligt *Lag om offentlig upphandling (LOU)*, vad gäller avtal mellan kommun och annan part om lokalhyra i samband med markanvisning och eller bygglov, så lämnas synpunkten vidare till Fastighetskontoret. Stadens förvaltningar förutsätts sköta sin upphandling på korrekt sätt enligt LOU och annan lagstiftning.

Beträffande markanvisningar generellt informerar Fastighetskontoret att en översyn av den tidigare markanvisningspolicyn har genomförts och policyn har ersatts med en riktlinje för markanvisningar. Denna riktlinje antogs av kommunfullmäktige 2021-05-20 (diarienummer 1529/20). Den nya riktlinjen beskriver hur Göteborgs Stad ska hantera markanvisningar. Markanvisningar annonseras via e-tjänsten *Markanvisningar*, som ingår i tjänsten Plan- och byggprojekt, på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

I den före detta översiktsplanen för Brännö skisserades ett område för räddningstjänsten, för ny brandstation. Det område som då skisserades ligger sydost om aktuellt planområde invid Långejorden. I aktuellt detaljplanearbete upplystes planhandläggarna även om behovet via samråd med föreningar. När frågan tagits vidare med Räddningstjänsten centralt har det därifrån angetts att de ej är intresserade utan nöjda med den lokal de har idag.

Beskrivning av problemet med befintlig brandstation, kopplat bland annat till dess avstånd från havet, där räddningstjänsten angör vid insatser, har dock förmedlats till stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning.

Påpekas dock att det enligt kontorets bedömning plantekniskt ryms en något större byggnad än den räddningstjänsten har idag, tillsammans med en byggnad med lokal för hemtjänst i bottenvåningen inom byggrätterna i den södra delen av planförslaget. Även lokal för vårdcentralsmottagning bedöms kunna inrymmas. Det skulle dock förutsätta att aktörerna ser behov av det och att de skulle samordna sig och komma överens med markägaren.

Vad gäller den planstridiga befintliga vägen genom planområdet så planläggs an smal passage av allmän plats i ett läge söder om den befintliga vägen, vilket syns på illustrationen. Avsikten är att den passagen skall förvaltas av Brännö vägförening. Efter granskning har fastighetskontoret arbetet vidare och avsikten är att den befintliga passagen öster om planområdet över befintlig allmän plats, öster om planområdet, skall byggas om så att den möter den passage som föreslås inom detaljplanen. Avsikten är att även passagen öster om planområdet skall förvaltas av Brännö vägförening.

Beträffande bebyggelsen vid Faggeliden, en bit söder om planområdet noteras att fastighetsägaren är negativt inställd till den. Det kan konstateras att genomförandet av den har dröjt länge efter att den detaljplanen vann laga kraft. Påpekas att den detaljplanen hade stöd i före detta FÖP Brännö. Kontoret kan konstatera att utbyggnaden enligt den självklart innebär en förändring av miljön på Brännö, liksom ett genomförande av föreliggande planförslag innebär en tydlig förändring för intillboende och för övriga brännöbor och för besökare till Brännö.

Fastighetsägaren anser att kommunen använt Brännös akuta behov av ny affär som utpressning för att få igenom sina planer på bostäder. Kontoret noterar denna uppfattning men konstaterar att det har bedömts värdefullt med ett inslag av

bostäder i planförslaget men att avsikten varit att låsa gatuplan för verksamheter inom större delen av planområdet. Avsikten har även varit att få en plan med en flexibilitet för ökad möjlighet till genomförande.

Fastighetsägaren anser att kommunen och närmre bestämt stadsbyggnadskontoret avsiktligt försökt dölja information och driva igenom projekt utan att det ska märkas och att detta bör granskas av myndigheter och media.

I planprocessen är kommunens planering föremål för granskning av berörda myndigheter och sakägare. Den som framfört synpunkter under planprocessen har också möjlighet att överklaga planen vid antagande, om denne önskar få sina frågor prövade vidare.

Vid misstanke om mutbrott eller andra oegentligheter är det viktigt att anmälan sker. Man kan sända en anmäla till byggnadsnämnden, kommunfullmäktige eller till stadsrevisionen. Mer information och kontaktuppgifter till stadsrevisionen finns på stadens hemsida på <https://goteborg.se/wps/myportal/start/kommun-o-politik/kommunens-organisation/stadsrevisionen/om-stadsrevisionen>.

Vem som helst kan även göra en så kallad JO-anmälan, mer information om det finns på: <https://www.jo.se/sv/JO-anmalan/>.

19. Brännö Bys Samfällighetsförening

Ordföranden i Brännö By:s Samfällighetsförening, skriver och meddelar att de tycker att det skall vara ett krav i detaljplanen på att den skall innehålla vårdcentral och plats för hemtjänsten.

Kommentar:

Kontoret förstår Brännö By Samfällighets synpunkt. I detaljplanen kan inte det kravet ställas och planförslaget kan inte heller säkerställa genomförandefrågor av den typen. Dock har stadsbyggnadskontoret i sitt planarbete verkat för att byggrätten centralt i planområdet i gatuplan skall ha en tvingande bestämmelse om centrumändamål för att planen skall kunna rymma en sådan lokal plantekniskt, även om det kan finnas argument mot detta. Inför antagande av planförslaget har Stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret enats om att ha kvar den nämnda låsningen som redovisades i granskningshandlingen. Påpekas bör att även inom hela den sydligaste byggrätten medges centrumändamål, inte endast bostadsändamål. För information om status vad gäller lokal för hemtjänsten hänvisas till svar på yttrande från Socialnämnd sydväst, yttrande 6 ovan.

Vad gäller ny lokal där vårdcentralen kan ha sin mottagning på Brännö och hur det gått i frågan att samnyttja lokaler med regionen och mer specifikt vårdcentralsfilialen möjliga inhysning i hemtjänstlokal, hänvisas Socialnämnd sydväst, yttrande 6 ovan.

Informeras att frågan lyftes också i tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden när planen togs till Byggnadsnämnden för beslut om granskning.

20. Brännö varv

Verksamhetsutövare vid Brännö varv informerar att det har arrangerats spelningar på Brännö Varv i över 25 års tid och att de endast har kännedom om en person

som klagat på buller från dessa spelningar. Vidare att de under sommaren endast har ett fåtal spelningar och att flertalet av dem har lokal förankring som främjar kultur och musiklivet på Brännö. Påtalas även att dessa arrangemang skapar flertalet arbetstillfällen för ungdomar i skärgården. Verksamhetsutövaren vill att stycke på sid 21 i planbeskrivningen om Miljönämnden tas bort, eftersom de anser att det måste blivit ett missförstånd i kontakterna med Miljönämnden. Verksamhetsutövaren anger att det var på grund av pandemirestriktionerna man ej haft spelningar under 2020, inte för att man avsåg sluta med verksamheten.

Kommentar:

Skrivningen i Miljöförvaltningens tillsynsärende har kontrollerats och en mindre justering av texten i planbeskrivningen har utförts. Texten kompletterades även med ett stycke om att Miljöförvaltningen skall kontaktas och egenkontrollprogram upprättas, om man åter avser arrangera musikevenemang.

Övriga

21. Boende på Rödstensvägen

Den boende tycker det är bra att arbetet fortgår få att få till stånd en ny affär och planen bör godkännas snarast. Den boende tycker det är bra att höjden som medges för affären har sänkts och att ny utformningen passar in bättre i den huvudsakligen gamla bebyggelsen.

Påpekas att det är viktigt att i fortsatta utformningen ta hänsyn till ljud så att alla fläktsystem, värmepumpar eller andra installationer som alstrar ljud/ljudvågor placeras så de avskärmas av husen i sig eller speciella ljudavskärmningar. Detta då Brännö är ett område som är tyst och på detta vis unikt med minimal trafik och annat buller.

Beträffande den södra delen av planförslaget vill den boende att samma höjder som gäller i detaljplanen från 1952, skall gälla för den delen av den nya planen. Detta för att bibehålla den fria sikt och undvika dominerande hus i vyn mot "gården". Annars menar den boende att öns unika karaktär förstörs. Den boende bestrider kraftfullt de högre byggnaderna i den södra delen av planen.

Vidare påpekas det vara märkligt att föreslå höga hus inom denna plan när Byggnadsnämnden vid bygglovhanteringen bara accepterar de låga 1,5 planshus med 3,5 meters väggliv som planen från 1952 tillåter på ön i övrigt.

Den boende anser att det tagits för liten hänsyn till invändningar kom i samrådet mot byggnadernas höjder. Den boende anser att förslaget ej ändrats tillräckligt mycket och bestrider kraftfullt de högra byggnaderna inom detaljplanen.

Den boende anser att öns system för transporter, sophantering och parkeringstillgång i land etc inte klarar fler bostäder som det är nu, och att bostadsinslaget i detaljplanen riskera att ytterligare fördröja planarbetet och därmed uppförandet av affären.

Kommentar:

Noteras att den boende tycker att planförslaget förbättrats till granskningen och att den norra delen kan accepteras. Beträffande södra delen så är höjderna inom den sydligaste delen längst Rödstensvägen samma som i planen från 1952 även om det

i planförslaget medges takkupor över byggnadshöjd vilket kan ge en något högre bebyggelse. Påpekas dock att i planen från 1952 medges 45 graders takvinkel men att det i planförslaget medges maximalt 38 graders takvinkel vilket medför att högsta nockhöjd inom den sydligaste delen av planförslaget är lägre än i planen från 1952. Den mer markanta skillnaden är att planförslaget möjliggör en större täthet och en annan utformning av bebyggelsen än friliggande villor och att detta får en större påverkan till var utblickar mot gårdet blir möjliga. Planförslaget säkerställer ett par luckor där bebyggelse ej får uppföras men i övrigt låser ej planen utformningen utan olika alternativ kan bli möjliga. Nytt förslag till detaljplan behövde upprättas just för att planen från 1952 ej medger den typ av markanvändning och den typ av bebyggelse som man ville åstadkomma på denna centrala del av Brännö.

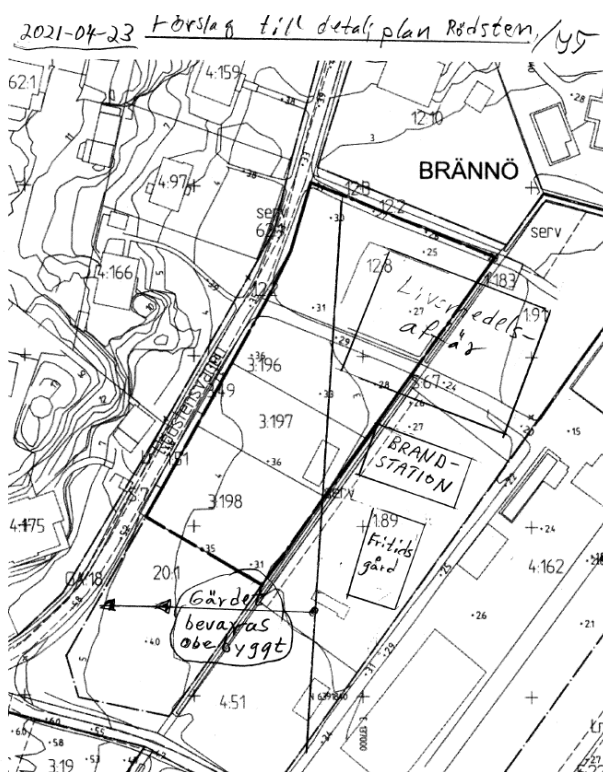
Ett genomförande av planförslaget innebär en stor förändring på Brännö jämfört med hur det är idag.

Kontorets har valt att ha kvar bostäder som ett möjligt inslag inom planområdet då det bedömts som ett viktigt inslag i ett centrumområde samt då det bedömts råda brist på bostäder i annan form än friliggande villor på Brännö. Förhoppningen är att planförslaget skall möjliggöra en komplettering till befintliga bostadsformer på Brännö. Beträffande sophantering och transportsystem, se ovan i svar på yttrande nr 18.

22. Boende på Galterövägen

Den boende vill att alla bostäder tas bort ur planförslaget och att ett nytt planförslag utformas som omfattar området ända fram till Brännö varv. Ett mer långsiktigt planförslag som undersöker förläggning av livsmedelshandel men även nytt läge för fritidsgård och en ny brandstation så att de verksamheterna kan flyttas bort från Brännö gårde. Den boende meddelar att så utlovades som kompensation för skolbyggnadernas placering på gårdet.

I sådant nytt planförslag bedömer den boende även att byggnader kan utformas utan särskild och dyr anpassning som behöves i ett läge närmre varvet. Att de där kan utformas optimalt mot funktion och ekonomi. Livsmedelsaffären skall planeras mot överskådlig framtid, möjlig att bygga ut och inte vara enkel att omvandla till bostäder. Den boende vill dock att byggnaderna inte blir dominerande i utformning och färgsättning i den småskaliga miljön. Vidare vill den boende att större hänsyn till öns kulturhistoriska värden och andra viktiga behov ska göras i ett sådant nytt förslag. Den boende menar att det är mer hänsyn mot kulturmiljön om man lämnar en triangel närmst Rödstensvägen helt fri från bebyggelse, se bild nedan som är kopierad från yttrandet.



Den boende refererar till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brännö och att man ska bygga mer som den avsåg, men dock då lämna kilen ovan fri från bebyggelse. Vidare vill den boende att ytan inom den kilen skall återställas och bli fri från träd och skräp som finns där idag.

Vidare framförs kritik mot att en liten ny detaljplan utformas istället för att man tar ett större grepp på området. Ifrågasätts om det är långsiktigt, utöver att den anses strida mot både den gamla byggnadsplanen från 1952, strandskydd och öns kulturhistoriska värden. Påpekas att kulturhistoriska värden är klassade som riksintresse och innebär bevarande av Brännö by och gård. Den boende bedömer att planförslaget inte tar någon nämnvärd hänsyn till de kulturhistoriska värdena utan istället prioriterar nya flerbostadshus.

Påpekas även att när planen från 1952 togs fram så togs ingen hänsyn till kulturhistoriska värden.

Den boende uttrycker att det finns fel i planbeskrivningen kring hur riksintresset för kulturmiljö beskrivits och klargör vad den bedömer mer riktigt.

Den boende anser att boende måste bevaka att riksintressen ej försummas i kommunens planarbete och tycker att det är anmärkningsvärt.

Särskilt skrivs om en av utblickarna mot gårdet från Brännö by av sådan karaktär, och som nu förstörs, i och med den pågående exploateringen vid Faggeliden, plats D2:20 i FÖP. Den boende uttrycker att det utfördes som en "liten" detaljplaneändring i löndom efter att man utnyttjat förköp av fastigheter och att man nu låter bygga igen platsen med flerbostadshus. Vidare att den bebyggelsen av den boende bedöms som grov uppsåtlig skadegörelse av historisk kulturmiljö, som om det ej vore kommunen som låg bakom skulle kunna leda till lagföring, utdömande av skadestånd och fängelse.

I yttrandet anges vidare att planbeskrivningen har brister och innehåller direkta fel. Framför allt att man tolkat beskrivningen, av kulturmiljöintresset, felaktigt.

Påpekas att Brännö gårde kulturhistoriskt är hela den låglänta delen mellan omslutande berg i nordöstra delen av Brännö, att även om halva Brännö gårde idag är bebyggt så ligger det ändå kvar. Vidare att man i planbeskrivning felaktigt skrivit som att det ej är bebyggt utan fortfarande ligger kvar och inte berörs av någon ny användning. Samt att detta medför att den öppna obebyggda delen krymper och byns kontakt med gårdet försvinner vid varje ny planändring.

Den boende ger en beskrivning av Brännö By och vilka gamla byggnader som finns kvar idag och att det är fel att innefatta den nyare bebyggelsen närmre gårdet när man talar om Brännö By. Vidare att det är fel att tala om en bygata och jämföra med eller försöka anpassa ny bebyggelse till någon sådan samt att bebyggelsen som tillkom under 1900-talet ej har något stort kulturhistoriskt värde. Vidare att Brännö by kulturhistoriskt är den gamla bebyggelse som finns kvar i bergsfoten på gårdets västra sida.

Den boende bifogar en kartbild gjord utifrån gamla kartor och även en historisk beskrivning av Brännö från 1986, som ger en beskrivning av Brännö från forntid fram till 1986. Vidare framförs att man inte heller bör försöka efterlikna eller anpassa dagens bebyggelse till någon bygata. Påtalas att även när de större lotshemmen byggdes höll man dem borta från Brännö Gärde där man kunde odla.

Det framförs kritik mot kommunens sätt att driva planärendet, processen ifrågasätts. Den boende anser ej att det förekommit korrekt planunderlag och inte tillräckligt samråd med lokalbefolkningen. Att felaktigt underlag gjort det omöjligt för merparten att inkomma med synpunkter. Vidare upplever den boende att kommunen har dolda syften som driver planprocessen under en pandemitid som ingen idag levande upplevt.

Den boende skriver om bygglovs- och byggprocess som redan är startad och ifrågasätter då meningen med att synpunkter och befarar att många ej lämnar synpunkter för att de då bara skulle spridas bland lokalbefolkningen och orsaka lokala stridigheter. Vidare framförs att starka militanta krafter för exploatering av bostäder sägs ligga bakom.

Den boende anser att aktuellt planförslag framstår som impulsivt och kortsiktigt och påtalar att behovet av livsmedelsaffär tillsammans stadens bostadsbrist inte får medföra sådan hantering i kulturhistorisk miljö av riksintresse. Vidare att kommunala fastighetsförvärv har missbrukats för egenintresset att driva framtagande av särskilt anpassad detaljplan med flerbostadshus.

Den boende ifrågasätter motiveringen till varför flerbostadshus är viktigt att ha med.

Vad gäller det i planen så kallade nollalternativet, att Brännö annars blir utan livsmedelsaffär, upplever den boende som hotfullt och att det används som påtryckning för lokal acceptans.

Övergripande om projektet anges att Brännö Handel AB utsatts för påtryckning att medverka i projekt som inkluderat bostäder mot sin vilja genom att de bland annat inte beviljats bygglov för förbättringar i befintlig affär. Vidare att omständigheter pekar på projekthantering i muteborgsandan och misstankar om otillbörlig påverkan framförs.

Vidare framförs synpunkter på vilka handläggare kommunen tillsatt att jobba med planärendet och det skulle finnas ett uppsåt i val av handläggare.

Den boende vill att planförslaget görs om och anpassas bättre och på annat sätt i enlighet med framfört ovan. Hänvisas till planprocessen för skolan då stadsbyggnadskontoret presenterat två dåliga förslag men kritik från den boende och andra ledde till ett bättre förslag.

Avslutningsvis påpekas att det inte är enkelt att förstå lokala förhållanden vid korta besök, att det krävs extra kompetens och arbetsinsats om planeringen skall bli bra.

Kommentar:

Beträffande hur planprocessen gått till så jobbar stadsbyggnadskontoret enligt plan- och bygglagen och processen där har följts med samrådsskede och granskningsskede, då synpunkter aktivt efterfrågas. Utöver dessa två enligt lag reglerade skeden har kontoret även satt upp informationsblad vid färjelägen och vid befintlig butik på Brännö med information om vad som händer. På dessa informationsblad har även funnits hänvisning till information på kommunens hemsida. Kontaktuppgifter till handläggare på stadsbyggnadskontoret och från fastighetskontoret har funnits angivna på planhandlingar och på affischer.

Stadsbyggnadskontoret har efter samråd även sökt upp de större föreningarna på Brännö för att inhämta synpunkter och för ökad kunskap om de lokala förhållandena. Det är som den boende själv tidigare erfarit viktigt att de som har synpunkter och eller mer information i ett ärende yttrar sig så att det kan komma processen tillgodo. En viktig del av samråd och granskning är just att inhämta ytterligare information.

Kontoret kan konstatera att pandemin har påverkat mycket men just i föreliggande plan bedöms planprocessen eller kommunikationen ej ha påverkats nämnvärt då granskningshandlingen kunde visas lokalt på ön tack vare hjälp från verksamhetsutövare på ön. Konstateras dock att pandemin gjorde situationen med den ej tillgängliga och inte tillräckligt stora livsmedelsbutiken än mer ohållbar och att detta bland annat ökat belastningen för verksamhetsutövarna.

Beträffande den boendes insända alternativa förslag till planområde konstateras att det skulle kräva ett större planområde där man även skulle behöva ta med och upphäva nu gällande detaljplan för bostäder, om man vill återställa Brännö gårde i den delen. Kontoret har valt att gå vidare med samma planområde som i granskningen, och ligga kvar i den före detta FÖPs avgränsning av planområdet invid Rödstensvägen i väster, det vill säga ej ändrat planområdet så som den boende föreslår. Kontoret har kunskap om att Brännö gårde ursprungligen hade större utbredning och att delar av det har tagits i anspråk under åren och att bebyggelse tillkommit succesivt. Planbeskrivningen ses över vad gäller formuleringar om Brännö gårde vad gäller detta.

Beträffande storleken på planförslaget och planområdets lokalisering informeras att planarbetet initialt utredde ett större område, men att detta minskades eftersom det saknades förutsättningar att driva planarbetet vidare i övriga delar. Eftersom planförslaget bygger vidare på lokalisering som studerats och blivit resultat av processen som ledde fram till den tidigare gällande FÖP Brännö, bedömer kontoret att lokaliseringen är väl studerad och väl förankrad i planeringsunderlag som processats innan föreliggande detaljplanearbetet startade. Detaljplanen

bedöms därför inte motverka en bra helhetsmiljö. Förslaget ligger vidare utanför de särskilt utpekade värdefulla sammanhängande bebyggelsepartierna på Brännö. Kontoret har i sin utformning av planförslaget fokuserat på det område som man i nämnda planeringsunderlag angav skulle bevaras av Brännö gårde, den del som skulle skyddas från ytterligare bebyggelse. Det är också utifrån det avgränsade landskapsrummet man tittat på bland annat hur bebyggelsen bör medges och placeras inom planområdet, var siktlinjer bör försöka bevaras och var mark belagd med byggförbud måste finnas för att bevara visuell kontakt genom planområdet mot öster och från havet in mot gårdet. Man har även tittat på hur bebyggelsen inordnar sig vid utblickar från söder över gårdet genom landskapsrummet mot norr. Bebyggelsen styrs ej helt i planförslaget utan rymmer en flexibilitet eftersom plankartan medger olika typer av bebyggelse, men plankartan säkerställer dock vissa släpp och att den totala byggnadsytan måste brytas upp i flera volymer och volymerna i sin tur brytas om man skall maxutnyttja byggrätterna i planförslaget.

Vad gäller bostadsinslaget i planförslaget så finns ett generellt behov av tillkommande bostäder i Göteborg enligt översiktsplanen. Från socialnämnden har påtalats behov av fler lägenheter i södra skärgården. I översiktsplanens markanvändningskarta anges för området som planområdet ingår i *Övriga bebyggelseområden i ytterstaden*, att ombyggnad och nybyggnad i första hand skall ske inom områden med kollektivtrafik och service och att komplettering av sådant som saknas skall prioriteras, exempelvis för att säkerställa en levande skärgård med en livskraftig och god befolkningsutveckling samt goda förutsättningar att bo, verka och besöka öarna.

På Brännö finns en majoritet av friliggande hus och det finns en efterfrågan på lägenheter. Det bör dock påpekas att planförslaget inte reglerar upplåtelseform eller ställer krav på att bostäder uppförs, men att bestämmelse om bruttoarea medvetet har undvikits just för att planförslaget skall innehålla en större flexibilitet och öka möjligheterna till uppförande av flerbostadshus.

Planförslaget bedöms medför en påverkan på närmiljön och på upplevelsen av den värdefulla kulturmiljön på Brännö men påverkan har ej bedömts vara sådan att den medför någon påtaglig skada på riksintresset.

Beträffande detaljplanen för skolan som vann laga kraft 1997, 4176, framgår precis som den boende framför, i tillhörande beskrivningar, att befintliga byggnaden för brandstationen och samlingslokalen avses rivas och att staden, genom fastighetskontoret, under utställningstiden skulle medverka till ett avtal med ägarna till byggnaderna om de åtgärderna samt att nämnda avtal borde vara klara innan planen skulle tas för antagande. Det kan konstateras att i planillustrationen till nämnda detaljplan för skola anvisas en plats inom skolplanens område som ev. möjlig plats för ny fritidsgård.

Kontoret har ej fått klarhet i om nämnda avtal upprättades, frågan har sänts till fastighetskontoret. Planförfattarna gör dock bedömning att ytmässigt bör både samlingsgård och brandstation rymmas inom de södra delarna av föreliggande planförslag. Både samlingslokalen och brandstationen bedöms även rymmas inom föreslagen markanvändningen, CB och BC, i planförslaget.

Kontoret uppfattar att flera av synpunkterna från den boende ej rör föreliggande planförslag och tillhörande process utan rör en detaljplan för bostäder vid Faggeliden, en bit söder om nu aktuellt planområde. Planen för Faggeliden, plan nummer 4946, vann laga kraft 2008 men genomförandet har dröjt och nu råkade

bygglovskedet sammanfalla med granskningsskedet för föreliggande planförslag. Synpunkterna rörande utbyggnad av planen för Faggeliden har sänts vidare till bygglovavdelningen och till fastighetskontoret.

Vad gäller planförslagets kvalité så bedöms föreslaget vara tillräckligt utförligt för att synpunkter på det och emot det skall kunna lämnas av berörda.

Beträffande synpunkt om kontorets val av handläggare bedöms den synpunkten vara osaklig.

Vad gäller misstanke om oegentligheter hänvisas till sista stycket i kommentar på yttrande 18 ovan.

Avslutningsvis instämmer kontoret i att förhållanden på Brännö är komplexa och att det enskilda huvudmannaskapet kopplat till ej helt genomförd plan från 1952 bidrar till komplexiteten.

Kontoret kvarstår vid det planförslag som sändes ut för granskning.

23. Boende på Åreskiftet

Den boende meddelar att hen även är delägare i Brännö S:7. Den boende meddelar att hen finner norra delen av planförslaget som acceptabel men att skrivningar om Brännö s:7 och det nya föreslagna torget är oacceptabelt och lösning som föreslås i planbeskrivningen strider mot stadgarna i Brännö Bys Samfällighetsförening. Vidare informeras kontoret om att några delägare inom föreningen har begärt en extra stämma för att diskutera frågan och besluta om åtgärder.

Den boende har fråga om skrivning (på sidan 8 i planbeskrivningen) om att markanvisad part, Brännö Handel AB, ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, avses gälla för hela planområdet.

Påpekas också som en kommentar till skrivning på sid 24 i samma handling, att det ej stämmer som står där om att enskilt huvudmannaskap råder i planer på Brännö. Som exempel ges Brännö skola med omgivning, lekplats osv. som kommunen ansvarar för. Fastighetsägaren tycker det kan tillämpas också nu när kommunen föreslår en ny centrumbyggnad.

Vidare framförs synpunkt att huskroppar som medges inom användningen BC i söder är så stora att de kommer påverka miljön på Brännö negativt genom att hindra den fria sikten utöver det flacka området och kontakten ner mot havet.

Den boende är kritisk till resonemang i planförslaget om att östra delarna av planområdet tål lite högre höjd, och bedömer att det resonemanget ej är riktigt. Detta eftersom det ej kan anses vara ett generellt mönster. Vidare påpekas att det är irrelevant att jämföra med höjder i gällande detaljplan eftersom gällande detaljplan medger mindre byggnader och de ej, trots sin höjd, skymmer sikt på samma sätt som stora volymer gör.

Fastighetsägaren vill att kommunen pausar och omarbetar den södra delen av planförslaget och då mer beaktar möjligheter till fri sikt.

Ifrågasätts hur tillkommande bostäder ska kunna nyttja och ej påverka befintlig service som skola och sophantering. Detta eftersom bland annat inte ens enklast möjliga avfallshantering fungerar på Brännö idag, utan redan idag är hårt belastad.

Kommentar:

Noteras synpunkt om att norra delen av planen godtas av den boende, men inte den södra delen.

Kommunen avser att gå vidare med hela planen för antagande. Man har i förslaget önskat medge en bebyggelse med mer centrumkaraktär och förslaget medger en tätare och i vissa delar högre bebyggelse än vad som är vanligt på ön.

Information om diskussionerna inom BBS noteras. Fastighetskontoret har efter granskning arbetat vidare med andra alternativ till genomförande av planförslaget.

Beträffande enskilt huvudmannaskap påpekas att Brännö skola ligger inom mark planlagd som kvartersmark, ej allmän plats.

Jämförelsen med tillåtna höjder i gällande plan var främst för att sätta höjderna i planförslaget i relation till kända förutsättningar, planbeskrivningen ses över på den punkten.

Frågan om avfallshanteringen är viktig och av övergripande strategisk nivå eftersom den berör så många. Vid starten av planarbetet när planområdet omfattade ett större område, inklusive bland annat Brännö varv och marken väster om det, diskuterades frågan på det så kallade startmötet, i januari 2015, där kommunala bolag och olika instanser möts. I och med att planområdet fick minskas för att komma vidare innefattades inte längre den redan befintliga miljöstationen som kommunen ansvarar för och ingen om- eller tillbyggnad har blivit aktuell. I bostadsrätter och andra flerfamiljshus har fastighetsägaren ansvar att ordna avfallsinsamling. Bostadsrättsföreningar och de som äger flerbostadshus måste se till att de boende kan lämna sina sopor ifrån sig nära sin bostad. Synpunkt om att avfallshanteringen ej räcker lämnas till Stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning och till ansvarigt kommunal nämnd, nämnden för Kretslopp och vatten.

24. Boende och eller regelbundet besökande på Brännö

Den som yttrat sig förstår att affären behöver större plats och det finns behov av fler bostäder på Brännö men ifrågasätter om det verkligen bör planeras bostäder på öns ängar och/eller hagar. I yttrandet påpekas att radhus i förslaget läge skulle förändra hela känslan av en gemytlig skärgårdsö.

Vidare påtalas vikten av att om allt det föreslagna skall byggas så måste det försöka passas in och att pengar läggs på detta så det blir fint. Att det är extra viktigt här eftersom det är Brännös huvudgata och de befintliga hagarna med får och lamm som då skulle tas bort är ett av gatans finaste attribut.

Den som yttrat sig har läst alla planhandlingar men anser trots det fortfarande att det är det sämst tänkbara läget på Brännö för fler bostäder. Den som yttrat sig tycker att det vore att förstöra hela ön.

Kommentar:

Planförslaget medför en stor förändring på och för Brännö, både för boende och för besökande. Även om grunden för förändringen lades redan i för detta FÖP för Brännö och marken varit planlagd som kvartersmark för bostäder sedan länge, har området funnits kvar oexploaterat och uppfattats som en grönskande betesmark.

Vad gäller kvalitet på det som byggs regleras det ej i planförslaget även om planförslaget sätter att antal begränsningar för hur planområdet får utnyttjas och

för hur bebyggelsen får utformas. Under planarbetet har dialog förts med bygglovavdelningen och man har i samråd enats om att det planförslag som nu tas för antagande har en lämplig nivå av regleringar. Bygglovavdelningen har även meddelat att de har stöd både från planhandlingarna och i gällande lagstiftning för att pröva utformningsfrågan vad gäller dess anpassning till kulturmiljön i kommande bygglovsprocess.

Revideringar

Planförslaget har reviderats.

I plankartan har administrativ bestämmelse om befintligt servitut norr om föreslaget bebyggelseområde tagits bort, i enlighet med granskningsyttrande från Lantmäteriet. Berörda parter har informerats om den borttagna bestämmelsen.

Ändringar av redaktionell art har utförts i planbeskrivningen och i planunderlaget *Kulturmiljö - DP för Handel på Brännö - sammanställning och bedömning*.

Ändring av redaktionell art har även utförts i planillustrationen. På plankartan har principskiss kompletterats med angivande av höjdsystem.

Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och
klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Park- och naturnämnden/förvaltningen

Trafiknämnden/kontoret

Lokalnämnden/förvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Stads Parkerings AB

Räddningstjänsten Storgöteborg

Grundskoleförvaltningen

Stadsledningskontoret, Avdelningen för
planering och analys Stadsområde 03
Sydväst

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Västtrafik AB

Försvarmakten Högkvarteret, HKV

Polismyndigheten

Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet.

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Ellevio Naturskyddsföreningen i Gbg

Brännö Varv Fastighetsaktiebolag AB



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Anna Hendén Wedin
Planhandläggare
010-2244719

Yttrande
2021-05-05

Diarienummer
402-14253-2021

Sida
1(5)

Göteborgs kommun
Ert diarienummer 0690/13
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för Handel på Brännö inom stadsdelen Styrso i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade mars 2021 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Anledningen till det är att planens påverkan på kulturmiljön inte har visualiserats tillräckligt med avseende på hur förslaget volymer och höjder ter sig utifrån viktiga siktlinjer för kulturmiljön. Vi ser inte heller en tydlig koppling mellan visualisering av planförslaget, dess bedömda påverkan på kulturmiljön och de byggnadsvolymer/den utformning som möjliggörs i plankartan. De byggrätter som möjliggörs i gällande plan som ligger intill planområdet, antagen 2008, behöver också finnas med i visualiseringarna så att den kumulativa påverkan på riksintresset kan bedömas.

Vidare strider föreslagen bostadsbebyggelse mot den fördjupade översiktsplanen som pekar ut aktuellt område för verksamheter och service. Ni framhåller att intresset för att etablera verksamheter inte är så stort på Brännö idag. Ni borde analyserat frågan om planens förhållande till gällande fördjupad översiktsplan ur ett robusthetsperspektiv. En översiktsplan är ett strategiskt dokument som avser att leda planeringen på lång sikt, analysen av att gå emot översiktsplanens föreslagna markanvändning bör därför sträcka sig längre fram i tiden och inte utgå från hur behovet ser ut nu. Länsstyrelsen befärar att aktuellt avsteg från den fördjupade översiktsplanen riskerar att medföra ytterligare avsteg, om verksamheter behöver utvecklas i framtiden i området. Om sådana avsteg skulle initieras i en framtid så riskerar det att medföra en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse för kulturmiljövård kommer att skadas påtagligt

Riksintresse för kulturmiljövården Styrso (O 7) enligt 3 kap 6 § miljöbalken
Brännö ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård (Styrso O7) som omfattar Göteborgs Södra skärgård. Området utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Brännö är ett exempel på ett äldre jordbrukslandskap med bitvis välbevarad bebyggelse med bykaraktär.

Gällande plan

Ni redogör i samrådsredogörelsen för vad nuvarande byggnadsplan från 1952 tillåter då synpunkter inkommit på byggnadernas höjder etc. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang tydliggöra att riksintressena har sitt ursprung från den fysiska riksplaneringen som redovisades i Mark och vatten, SOU 1971:75. Det gör att gällande plan inte har kunnat ta hänsyn till något riksintresse varför hänvisning till vad som tillåts i nuvarande plan inte har relevans för bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset. Även den gällande fördjupade översiktsplanen för Brännö (antagen 2006) som ni tagit fram anger; *Övervägande delen av den befintliga bebyggelsen på Brännö regleras i en detaljplan från 1950-talet. Planen är inaktuell på många sätt eftersom den främst är upprättad för att reglera nytillkommande fritidsbebyggelse och varken tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ön eller moderna krav på ändamålsenligt helårsboendeområdet.*

Förslagets förhållande till gällande FÖP

Avseende värdena på Brännö så anger FÖP:en att gårdet och dess omgivning har mycket höga kulturvärden och är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas öppet så mycket som möjligt. Gårdet beskrivs som ett stort öppet område med f d odlingsmark omgivet av samlad bebyggelse i ursprungliga lägen. Det odlade markområdet är utmärkande för Brännö i den södra skärgården. Det öppna Brännö gårde är tillsammans med den äldre bybebyggelsen centrala för Brännös identitet och bidrar till variationsrikedomen på ön.

Mot bakgrund av områdets kulturmiljökaraktär bedömer Länsstyrelsen att för ny bebyggelse gäller inordning och anpassning till områdets kulturmiljökaraktär. Ni anger att nytillskott ska spegla sin tid vilket vi ställer oss frågande till mot bakgrund av ställningstagandet i FÖP för aktuellt område.

Förslaget

Vi anser att förslaget inte i tillräcklig utsträckning har tagit hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen. Det går inte att härleda föreslagna volymer och placeringar av bebyggelsen till hur dessa tar hänsyn till kulturmiljön. Viss utformning har motiverats tydligt utifrån kulturmiljön såsom fasadfärg och typ av tak men exempelvis har taktäckningsmaterial inte ansetts ha så

stor betydelse medan man i planen intill, *"Detaljplan för bostäder på Brännö vid Faggeliden samt för Brännö Lagård vid Husviksvägen inom SDN Styrso"* som antogs 2008 gjorde en annan bedömning av denna fråga. I den planen reglerades också husens placering mot gatan och fasadutförandet. Den aktuella planen bör hanteras utifrån samma kulturmiljöförutsättningar som den ovan nämnda angränsande planen.

I framtaget underlag till planen har ni tagit fram de övergripande karaktärsdragen (sju stycken) för befintlig kulturmiljö och studerat planens innehåll i förhållande till detta.

Hur landskapsbilden påverkas är svårt att bedöma utifrån det framtagna underlaget. Planförslaget möjliggör flera stora volymer som ligger intill varandra. Fondverkan från gårdet/byn och upplevelsen av byggnadssiluetten från havssidan är viktigt att visualisera. Den intilliggande varvskranens höjd som ni markerat ut är inte relevant i jämförelse med påverkan på kulturmiljön.

Visualiseringar av föreslagen bebyggelse bör också inkludera byggrätter i gällande plan intill (*"Detaljplan för bostäder på Brännö vid Faggeliden samt för Brännö Lagård vid Husviksvägen inom SDN Styrso"*) för att en bedömning av kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljö ska kunna göras.

Länsstyrelsen anser sammantaget att ni inte på ett tillräckligt gott sätt redogjort för påverkan på riksintresset för kulturmiljövård utifrån de i underlaget framtagna karaktärsområdena. Vi anser också att er tolkning av anpassning till dessa karaktärer inte genomgående håller den kvalitet som krävs. Underlaget behöver kompletteras enligt ovan för att en bedömning av skadan på riksintresset ska vara möjlig. Vi ser också att ytterligare regleringar i plankartan kommer att krävas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Överensstämmelse med FÖP

Ni anger att förslaget avviker från gällande fördjupad översiktsplan för Brännö då gällande FÖP anger *Utbyggnadsområde för verksamheter och service* då man medger bostäder i detaljplanen dels ovanpå verksamheter i norra delen dels inom hela den södra delen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bostäder är ett viktigt inslag i ett centrumområde och just nu är intresset för verksamheter på Brännö lågt men planen möjliggör att hela det södra området också kan tas i anspråk för verksamheter om intresse skulle finnas efter granskningen av planen.

Länsstyrelsen anser att ni borde analyserat frågan om plats för verksamheter ur ett mer långsiktigt perspektiv avseende samhällets robusthet över tid. Om intresse inte finns för verksamheter idag hade ett alternativ kunnat vara att planlägga en mindre del av planområdet nu för att sedan ha en markreserv för planläggning av verksamheter i framtiden.

Om markreserven för verksamhetsområdet nu kommer att tas i anspråk för bostäder så kan det tvinga fram en utökning av verksamhetsområdet på

annan plats i framtiden vilket riskerar att medföra ytterligare påverkan på kulturmiljön. Någon analys av detta har inte gjorts i planen. Vi anser att denna problematik bör belysas.

Så länge markanvändningen anpassas bättre till kulturmiljön så kommer Länsstyrelsen inte att anse att markanvändningens typ i denna plan (verksamheter/service eller bostäder) är avgörande för påverkan på riksintresset för kulturmiljö, men en framtida utveckling av verksamhetsområdet (eller andra områden) som inte har stöd i FÖP kan genom kumulativa effekter bedömas vara så allvarlig att den medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Strandskydd

Strandskydd kommer inträda när den gamla planen ersätts med en ny. I samrådet fann Länsstyrelsen argumentationen för upphävande av strandskyddet alltför knapphändig. Planen behövde enligt Länsstyrelsen tydligare motivera det allmänna intresset av den föreslagna exploateringen och vad som gör att den valda lokaliseringen är den som är bäst lämpad, även sett ur ett strandskyddsperspektiv. Ni behövde också införa en administrativ bestämmelse som visar var strandskyddet upphävs. Av planhandlingarna motiverar ni nu varför ni anser att det inte finns en bättre lokalisering av centrumområdet på Brännö än det som föreslås. Området pekas ut i FÖP för Brännö, där lokaliseringsfrågan anses ha utretts erforderligt. Den aktuella utvecklingen samt dess syfte ställer vissa krav på lokaliseringen; till exempel avgränsas området geografiskt till att omfatta endast Brännö. Ytterligare aspekter såsom hållbara godstransporter och behov av närhet till färjeläge samt nödvändiga ytanspråk, samt hänsyn till riksintressen och andra allmänna intressen som natur- och kulturmiljövärden, har lett kommunen fram till att vald lokalisering bedöms vara den lämpligaste.

Länsstyrelsen delar er bedömning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet, av hänsyn till att centrumutvecklingen är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Ni visar också på kartan med en administrativ bestämmelse var strandskyddet upphävs.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Efter samrådet, under maj 2019, utförde ni en översiktlig miljöteknisk undersökning. Undersökningen påvisade förhöjda halter av TBT, irgarol, PAH:er och metaller. Vidare har ni genom en planbestämmelse säkerställt att bebyggelse inte får tillkomma innan sanering av förorenad mark till erforderlig nivå har skett. Vi bedömer att ni genom utförd undersökning och införd planbestämmelse hanterat frågan tillräckligt för detaljplaneskedet.

Översvämning

Ni säkerställer att bebyggelsen till en grundläggningsnivå på +2,9 m. Det motsvarar också de förslag till krav som finns i er fördjupade översiktsplan som är på granskning nu.

Buller

Vi anser att ni i tillräcklig omfattning har utrett bullersituation vid närliggande varv och restaurang samt anser att bullersituationen inte hindrar de planerade bostäderna.

Riksintrasse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att skottbuller från Göteborgs skärgårdsskjutfält inte bedöms utgöra hinder för byggnation inom planområdet.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhällsavdelningen, miljöskyddsavdelningen och naturavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Anna Hendén Wedin som föredragande.

Nina Kiani Janson

Anna Hendén Wedin

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia med bilaga till:

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Martin Goblirsch
Miljöskyddsavdelningen, Susann Lundman
Samhällsavdelningen, Rebecka Thorwaldsdotter, Lena Emanuelsson
Funktionschef Plan och bygg