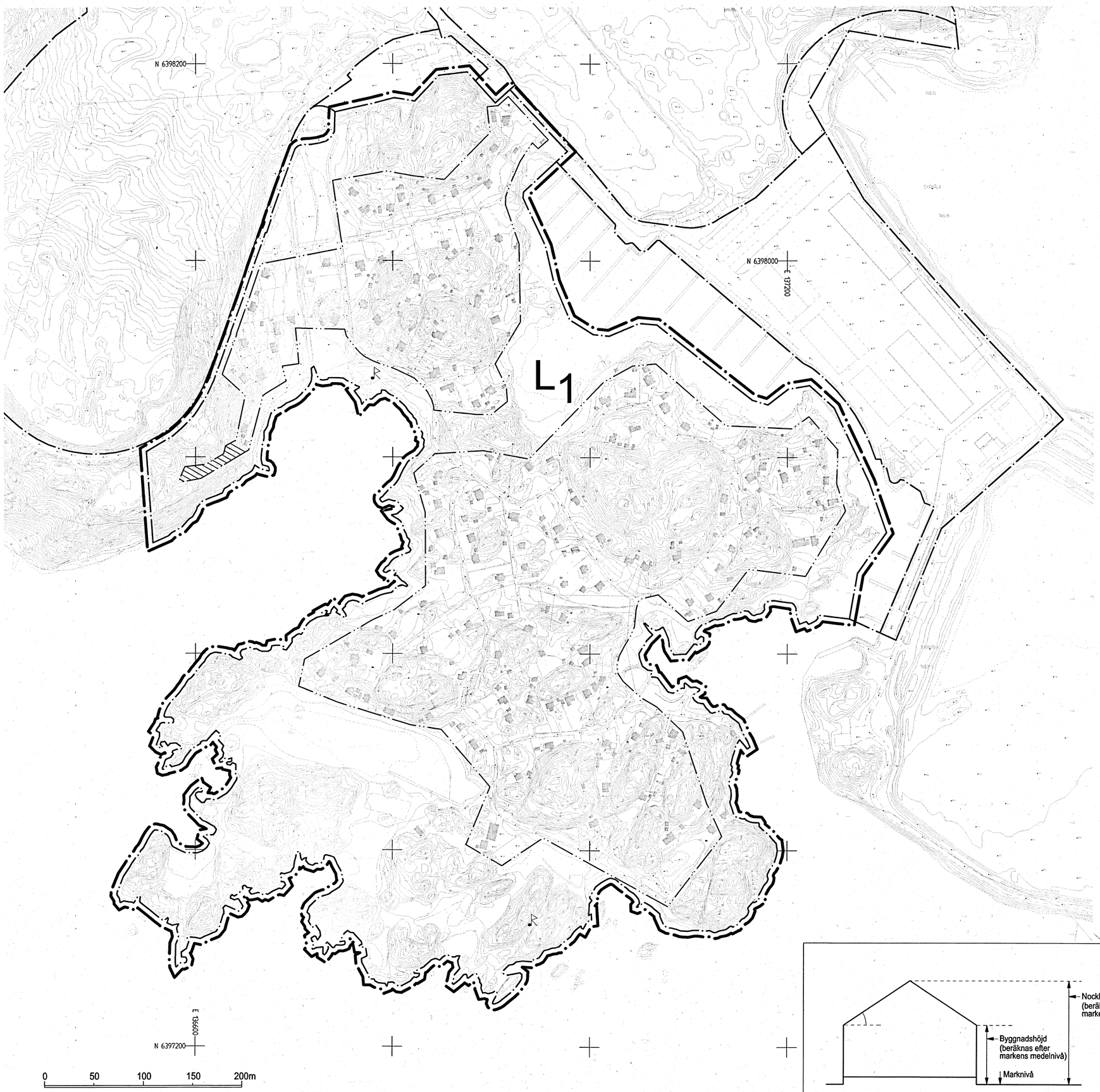
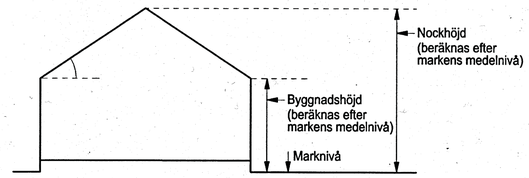


Skala 1:2000

Cadritad av: Agneta Brynfeldt



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BETECKNINGAR

- Linje som ligger 6 m utanför planområdets gräns
- Gräns för områdesbestämmelser
- Bestämmelsegräns
- Befintlig byggnad

BESTÄMMELSER

L1 Koloniområde

Nya kolonilotter får ej tillkomma.

Marken får inte delas in i fler fastigheter.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad (kolonistuga) är 60 kvm per kolonilott. Utöver detta får uterum på max 12 kvm byggnadsarea byggas till. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader får vara högst 25 kvm per kolonilott. Den sammanlagda byggnadsarean (huvudbyggnad + eventuellt uterum samt komplementbyggnader) får vara dock max 85 kvm per kolonilott. Uterum ska vara av enklare karaktär och får inte isoleras.

Fristående jordkällare är tillåtet till en bruttoarea av max 3 kvm.

Inom området är det tillåtet att uppföra byggnader och anläggningar som behövs för den tekniska försörjningen.

Placering Nya byggnader och tillbyggnader ska placeras inom med bestämmelsegräns markerat område.

Utformning

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter och högsta nockhöjd 5,5 meter.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter.

Källare får inte utföras.

Antalet byggnader och deras utförande ska anpassas till lottens storlek och topografi.

Om-, till- och nybyggnader ska till utformning, materialval och färg anpassas till områdets karaktär.

Utökad lovplikt

Normal bygglovsplikt råder, det vill säga att inga generella undantag från bygglovplikten finns. Utöver detta gäller:

Bygglov krävs för omfärgning av fasad på byggnad.

Marklov krävs för sprängning, schaktning och fyllning.

UPPLYSNING

Området är påverkat av störningar från hamnverksamhet, speciellt buller. Avvikelser från rekommenderade riktvärden för buller måste accepteras. För mer information om bullernivåer, se tillståndsansökan enligt Miljöbalken för Göteborgs hamn.

Arrendeavtalet reglerar ytterligare frågor om bebyggelsens utnyttjandegrad, utformning m.m.

Markägarens tillstånd krävs alltid för åtgärder som kräver bygglov, marklov och ev. andra åtgärder som regleras i arrendeavtalet.

Området omfattas av strandskydd.

Åtgärder inom strandskyddat område kräver strandskyddsdispens.

Åtgärder i vatten kräver tillstånd från Miljödomstolen (vattendom).

Område där strandskydd avses upphävas.

BESLUT
(Plankarta,-bestämmelser)

BN utställning	2009-08-25 §360
BN ~~godk.~~/antag.	2009-12-01 §566
~~KF antagande~~	
Laga kraft	2010-01-04 KF

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Områdesbestämmelser för TORSLANDA HAVSBADSKOLONI inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Göteborg 2009-08-25, rev 2009-12-01/KF

Kenneth Fonden
Planchef

Madelene Hammarberg
Planarkitekt

Fllaa 5026

Fllaa 5026

267

Antagen av KF/BN den 1/12 2009
§ 566 / AC
Laga kraft den 4/1 2010. /MF

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planhandling
Datum: 2009-08-25, rev: 2009-12-01
Diarienummer: 07/0725 (FIIa 5026)

Madelene Hammarberg
Telefon: 031-368 17 91
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Områdesbestämmelser för Torslanda Havsbadskoloni inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Beskrivning

Områdesbestämmelsernas syfte och huvuddrag

Syftet med områdesbestämmelserna är att, med anledning av det ökade exploateringstrycket, bevara och säkerställa områdets karaktär av natur- och kolonistugeområde. Bestämmelserna begränsar storleken på befintliga kolonistugor och att inga nya lotter får tillkomma. Områdesbestämmelserna kompletteras av ett arrendeavtal mellan Fastighetskontoret och Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar som också reglerar en del frågor om bebyggelsens utformning.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

- Bestämmelsekarta med bestämmelser
- Beskrivning (denna handling)
- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

och övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget på Skeppstadsholmen ca 4 km söder om Torslanda Centrum och ca 18 km väster om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 30 ha och består av del av fastigheten Amhult 29:1 och del av Amhult 29:3, vilka båda ägs av Göteborgs kommun. Kommunen arrenderar ut marken till Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar som vidare upplåter nyttjanderätten av de enskilda lotterna. Nuvarande avtal löper ut 2009-12-31 och är uppsagt för omförhandling av villkoren.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen i februari 2009, anger nuvarande markanvändning som kolonistugeområde samt område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Skeppstadsholmen redovisas som ett område som riskerar översvämning och höga vattenstånd. Översiktplanen anger att arbete med områdesbestämmelser är aktuellt/bör upprättas för Skeppstadsholmen. Göteborgs kust och skärgård är med hänsyn till sina natur- och kulturvärden av intresse i sin helhet.

Området ligger vid havsområden med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv och/eller yrkesfiske. Torsviken som ligger nordost om området är ett Natura 2000-område där naturreservat planeras. Detta intresse konkurrerar med Göteborgs hamn som är riksintresse för sjöfarten. Omfattning och innebörd av riksintresset för hamnen har inte preciserats/är under utredning. Översiktsplanen har tagit ställning till att Torsviken fortsättningsvis ska utgöra naturområde, men att hamnens behov också ska tillgodoses. Inom hamnområdet finns ett område utpekat för vindkraft/utredning av vindkraft. En fördjupad översiktsplan för ytterhamnarna antogs 2006.

Detaljplan

Området saknar detaljplan.

Mark, vegetation och djurliv

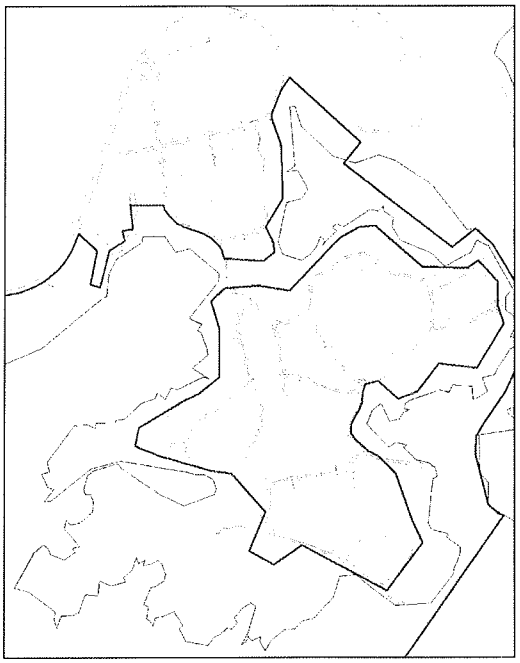
Området vilar på bergs- och stenmarker och utgörs till stora delar av kala klipphällar men också av partier med både löv- och barrträd. Det finns havssävsvassar och ålgräs utefter stränderna. Söder om bebyggelsen växer "smal käringtand" som är en rödlistad växt. Området kring Skeppstadsholmen består av grunda kustvatten av mycket stor betydelse som foder och uppväxtplats för fisk samt som rast- och övervintringsområde för fåglar. Vid vändplatsen, norr om området, finns observationer av större vattensalamander som är skyddad enligt artskyddsförordningen.

Strandskydd

Området omfattas delvis av strandskydd. Strandskydd finns för att förhindra en överexploatering av stränderna och bevara allmänhetens tillgång till stränder och vatten för friluftsliv. Strandskydd syftar också till att skydda stränderna på grund av deras stora betydelse för den biologiska mångfalden. Skyddszonen omfattar både land och vatten, inklusive undervattensmiljön. Den utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna.

Inom den strandskyddade zonen gäller förbud mot att:

- uppföra nya byggnader eller ändra de som redan finns, så att de kan användas till något annat ändamål
- gräva eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- utföra andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Exempel på anläggningar som kan omfattas är: staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, trädgårdsgångar, flaggstänger, trädgårdsland, vägar, parkeringsplatser, upplag för sprängsten, bryggor, pirar och anordningar för upptagning av båtar. Det har betydelse hur allmänheten uppfattar sin rätt till tillträde. Det kan till exempel betyda att en anläggning på en befintlig tomt kan vara otillåten om den ger intryck av att tomtplatsen har utvidgats.
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv, till exempel fälla träd, gräva eller gödsla.



Strandskyddat område

Åtgärder inom strandskyddat område måste följa strandskyddsbestämmelser som finns i Miljöbalken. Eventuella avvikelser hanteras genom strandskyddsdispens.

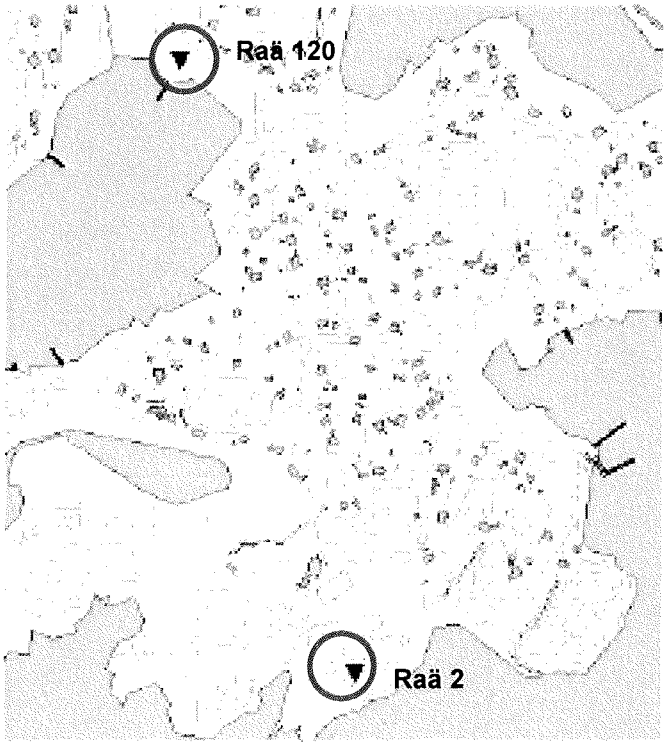
Kulturhistoria och fornlämningar

Göteborgs kommun upplät år 1924 Skeppstadsholmen som ett annorlunda koloniområde där medlemmarna också skulle kunna ägna sig åt havsbad, fiske och båtliv. Skeppstadsholmen med sina flertaliga lagunlika vikar ansågs vara lämplig för detta ändamål. Ur dåtidens ögon sett var denna halvö på Hisingens sydvästra hörn obrukbar ödemark långt utanför Göteborgs stad och hamn. Här fanns då i de karga bergs- och stenmarkerna ingen annan växtlighet än strandgräs, ljung och någon vindpinad sälg i dalsänkorna. Klipporna har givit området dess karaktär och anses därför höra till platsens kulturvärden.

Trenden idag är att kolonistugorna blir mer och mer som fritidshus. Områdesbestämmelsernas syfte är att bevara områdets karaktär av natur- och kolonistugeområde.

Inom området finns två fornlämningar. I söder finns en fornlämning med beteckningen Torslanda socken Raä 2 som inte berörs av förslaget. I norr finns en boplats, med be-

teckningen Torslanda socken Raä 120. Denna fornlämning ligger mer centralt i området, men ligger avskilt från bebyggelsen vid stranden på andra sidan av en väg.



Fornlämningar inom området

Befintlig bebyggelse

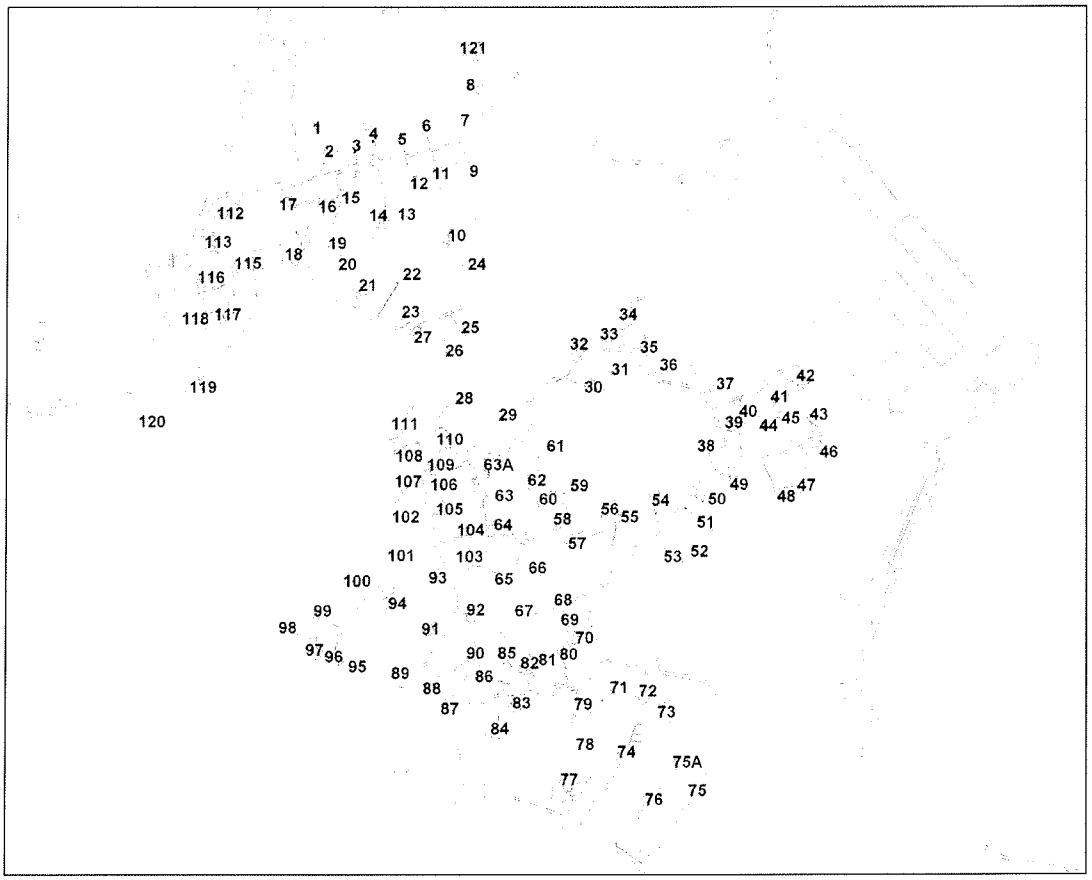
Inom området finns 122 kolonistugor samt en gemensamhetsanläggning med tillhörande badstuga. Bestämmelser för bebyggelsen finns idag i det arrendeavtal som är upprättat mellan Göteborgs kommun (Fastighetsnämnden) och Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar (FGK). Avtalet reglerar att kolonilotten inte får användas för permanent boende.

De enskilda kolonisterna arrenderar enligt sina arrendeavtal med FGK inte ett i avtalet definierat markområde. Lottens storlek bestäms utifrån hur marken runt huset har nyttjats/hävdats och på så vis privatiserats.

Fram till 2003 gällde ett avtal med bl.a. följande formulering - *"Kolonilotten får bebyggas med en stuga på max 45 kvm samt ett förråd på 10 kvm."* Många av lotterna hade kolonistugor med en byggnadsarea som översteg 45 kvm så 2003 gjordes ett tillägg i avtalet. I stora drag medger det nya tillägget en huvudbyggnad på 60 kvm och komplementbyggnad på 25 kvm, men det viktiga var att man nu definierade att det var byggnadsarea som avsågs. Medelvärdet på huvudbyggnadens byggnadsarea är enligt inventeringen från 2008 54 kvm. En del av stugorna överskrider den tillåtna byggnadsarean enligt arrendeavtalet. Olovligt byggande har förekommit.

Inventeringen visade att:

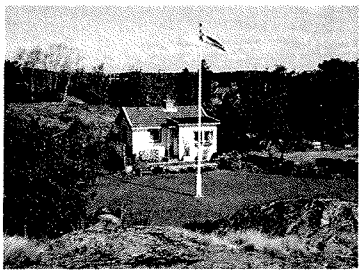
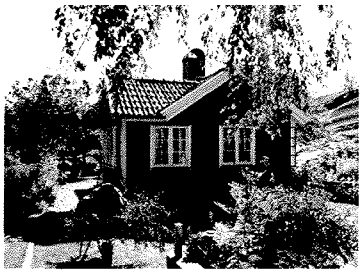
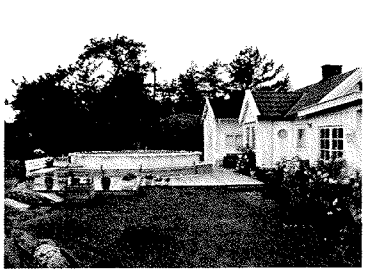
8 % av huvudbyggnaderna överstiger tillåten byggnadsarea
19 % av komplementbyggnaderna överstiger tillåten byggnadarea
20 % av lotterna överstiger totalt tillåten byggnadsarea
2 % av byggnaderna överstiger nockhöjden
3 % av byggnaderna överstiger byggnadshöjden
13 % av byggnaderna har underliggande källare
38 % av byggnaderna visar tecken på att vatten/avlopp finns installerat
33 % av lotterna har brunn



Kolonilotter i området

Karaktär

Området har fortfarande karaktären av natur- och kolonistugeområde men som nämnts ovan är trenden att kolonistugorna blir mer och mer som fritidshus. Husen ligger oregelbundet placerade längs smala, slingrande vägar i den kuperade terrängen. Karaktären på husen är små, enkla envåningsstugor med träpanel och sadeltak med taktegel. Färgskalan är ljusa, varma färger som vit, grå, beige, gul eller den traditionellt röda med vita knutar. Annan färgsättning förekommer, men för att bevara karaktären på området är det viktigt att använda färgskala ovan. Även de större träd, kala berghällar och den kuperade terrängen som finns i området är en del av karaktären och därför viktiga att bevara.

Service

Inom planområdet finns inte tillgång till någon service. Amhults centrum med såväl kommunal som kommersiell service ligger ca 2 km norr om området.

Störningar

Området ligger väster om Göteborgs hamn som med anslutande farleder, vägar och järnvägar är av riksintresse för hamnverksamhet. Närmast Skeppstadsholmen ligger Risholmen som på sikt är intressant som utbyggnadsområde för hamnverksamhet.

Koloniområdet är påverkat av störningar från hamnverksamhet, speciellt buller. Idag ligger bullernivåerna som verksamheten vid Risholmen genererar runt 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid vid Torslanda Havsbadskoloni. Det framtida värdet kommer att ligga runt 45 dB(A). Rekommendationerna för fritidbebyggelse är att externt industribuller avseende befintlig industri inte skall överstiga 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid respektive 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid. Det kan jämföras med bullernivåerna för bostäder som inte ska överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid respektive 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid. Riktvärdet för kväll och natt på 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå kommer troligtvis inte att klaras.

Det kan vara svårt att klara de lägre riktvärdena för fritidshusbebyggelse med hänsyn till bl.a. standard på fartyg och skiftande meteorologiska förhållanden, varvid avvikelser från riktvärdena måste accepteras. Dessa riktvärden kan endast anses rimliga att tillämpa vid nybyggnation.

Områdesbestämmelsernas innebörd och konsekvenser

Bestämmelserna återfinns på bestämmelsekartan.

Bebyggelseområden

Områdesbestämmelserna innebär att bebyggelsen kommer att ha kvar dagens karaktär av kolonistugor anpassade efter topografin.

Nya kolonilotter tillåts inte och området får inte delas in i fler fastigheter.

Ny-, till- och ombyggnader inom området får endast uppföras om de följer områdesbestämmelserna. Vid eventuell rivning och nybyggnad ska områdesbestämmelserna följas.

Byggnader som idag har bygglov på mer än vad bestämmelserna medger påverkas inte, men bygglov för tillbyggnad får inte beviljas.

Där befintliga byggnader avviker från bestämmelserna ska om- och tillbyggnader följa områdesbestämmelserna.

Sovloft får inredas under förutsättning att man uppfyller de bestämmelser som finns för byggnadshöjd och nockhöjd.

Befintliga byggnader inom strandskyddat område hanteras enligt gällande regler för strandskydd och bygglovprövning.

Lovplikten utökas till att omfatta omfärgning av fasad på byggnad och marklov krävs för sprängning, schaktning och fyllning. Anledningen till att lovplikten har utökats är att den färgskala som byggnaderna i området har, de berghällar som finns och den kupera-

de terrängen är viktiga delar i det som är karakteristiskt för området och därför är viktigt att bevara. Sprängning får endast beviljas i mindre omfattning där särskilda skäl finns.

Befintliga byggnader för gemensamt ändamål inom strandskyddat område får vara kvar. Det gäller strandstugan i söder och två mindre stenbyggnader vid den gemensamma båtplatsen på halvöns sydöstra hörn. Någon ytterligare möjlighet till byggnation ges inte.

Inom området är det tillåtet att uppföra de byggnader och anläggningar som kan komma att behövas för den tekniska försörjningen för området.

Strandskydd

I samband med att områdesbestämmelser upprättas ansöker kommunen om att upphävande av strandskyddet för del av lott 120 som idag helt ligger på strandskyddat område. Strandskyddet kommer att upphävas i delar närmast bebyggelsen för att få samma förutsättningar som övriga kolonilotter.

Gränsen för var nya byggnader får tillkomma följer helt strandskyddet i de delar där strandskydd gäller.

Åtgärder inom strandskyddat område måste följa de strandskyddsbestämmelser som finns i Miljöbalken. Eventuella avvikelser hanteras genom strandskyddsdispens. Vid dispens från strandskyddet måste hänsyn tas till de biologiska värden som finns kring Skepp-stadsholmen.

Påverkan på växt- och djurliv

Områdesbestämmelserna reglerar storleken på befintliga kolonistugor och ger ingen möjlighet att bygga större än vad gällande avtal medger. Vidare regleras att inga nya kolonilotter får tillkomma. Utöver områdesbestämmelserna reglerar strandskyddet vilka åtgärder som är tillåtna på strandskyddat område. Sammantaget bedöms inte områdesbestämmelserna innebära någon negativ påverkan på växt- och djurlivet jämfört med dagsläget.

Påverkan på fornlämning

Befintliga fornlämningar ligger utanför det bebyggda området och bedöms inte påverkas av tillåten bebyggelse. När bygglov söks för en fastighet vid en fornlämning är det normala förfarandet att Stadsbyggnadskontoret tar kontakt med Göteborgs stadsmuseum för att avgöra om åtgärden påverkar berörd fornlämning.

Påverkan på riksintresset Göteborgs hamn

Göteborgs hamn med anslutande farleder, vägar och järnvägar är av riksintresse för hamnverksamhet. Svårigheten att klara riktlinjerna för bullernivåer för befintlig bebyggelse gör att ytterligare kolonilotter inte kan tillåtas. Bebyggelsen i Torslanda havsbadskoloni kan inte jämställas med bostäder. Dock är det ett viktigt friluftsområde.

Avvikelser från rekommenderade riktvärden för buller från hamnverksamhet och annan anslutande verksamhet knuten till hamnen måste accepteras med hänsyn till att hamnen är av riksintresse och att verksamheten har bedrivits här sedan lång tid tillbaka. Avvikelser från riktvärdena i området måste även accepteras vid utveckling av hamnverksamheten, då säkerställande av ytor för hamnens framtida utveckling i områdets närhet ingår i riksintresseanspråket.

Bullernivåer för hamnverksamheten hanteras i den tillståndsansökan enligt Miljöbalken som Göteborgs Hamn sökt för att bedriva hamnverksamhet i Skandiahamnen, Älvsborgshamnen och Arendalshamnen.

Att upprätta områdesbestämmelser för området och förslagets innebörd bedöms inte påverka riksintresset eftersom området redan är utbyggt.

Trafik

Biltrafik

Endast behörig trafik till och från kolonistugorna i låg hastighet tillåts. Området är försett med bom vid infarten.

Parkering

Besöksparkering finns i direkt anslutning till infarten till koloniområdet. Utöver detta har de flesta egen parkering intill eller på lotten.

Kollektivtrafik

Busslinje 26, som måste beställas i förväg, avgår från utkanten av koloniområdet vid hållplats "Gamla Hangaren" till Torslandakrysset. Därifrån går ett flertal bussar till centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sommarvattenledning finns ansluten till området från Karholmen via kulvert under tidigare flygfältet och betjänar även golf- och fritidsbåtsanläggningarna. Kolonistugorna har endast vatten vid tomtgräns. Vattnet öppnas på våren och stängs på hösten. En del kolonilotter har egna brunnar. I dagsläget finns det ingen gemensam godkänd lösning för avloppen i området. Det förekommer egna avloppslösningar.

Berörda förvaltningar och bolag i Göteborgs kommun kommer, tillsammans med koloniföreningen, att arbeta med att få till en godkänd lösning för avloppen på Skeppstadsholmen. Hänsyn skall tas till det Natura 2000-område som finns nordost om området.

Förbindelsepunkt för dricks- och spillvatten kan upprättas i samband med genomförandet av ledningsutbyggnad för golfbanan. Spillvatten måste i så fall pumpas till allmänt ledningsnät. Dag- och dräneringsvatten avleds till havet. Brandvattenförsörjning får ske enligt alternativsystem. Brandpost med kapacitet enligt områdestyp A1;VAV publikation P 83 finns ca 800 m norr om området.

Värme

Kolonilotterna har enskild uppvärmning genom el och/eller vedeldade braskaminer.

El och tele

Koloniområdet är anslutet till Göteborgs elnät. Varje enskild stuga har sin egen anslutning. Telefonledningar finns anslutna.

Avfall

Koloniföreningen har eget avtal med Renhållningsverket. Avtalet anger att sophämtning ska ske av medlemmar i koloniföreningen och läggas i container vid infarten.

Arrendeavtal

Områdesbestämmelserna kompletteras av ett arrendeavtal som kommer att förtydligas i samband med att det skrivs om (2010-01-01). Syftet är bl.a. att reglera altaner, skärmtak och att förtydliga att det inte är möjligt att bygga en bygglovbefriad komplementbyggnad ("friggebod") utöver vad områdesbestämmelserna anger.

Kenneth Fondén
Planchef

Madelene Hammarberg
Planarkitekt