



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF/BN den 21/6 2018
§ 341 1 AK
Laga kraft den 23/7 2018 1 AT

Planhandling

Antagande

Datum: 2018-05-02

Aktbeteckning: 2-5484

Diarienummer SBK: 0805/09

Handläggare SBK

Martin Steen

Tel: 031-368 18 23

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4107/14

Handläggare FK

Fredrik Olsson

Tel: 031-368 09 52

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder i Donsö gamla skola inom stadsdelen Styrso i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med enkelt planförfarande enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Dagvatten-PM, 2017-10-09
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, 2016-12-19

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I DONSÖ GAMLA SKOLA	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	7
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	8
<i>Teknik</i>	8
<i>Störningar</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Tillgänglighet och service</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	9
<i>Övriga åtgärder</i>	10
<i>Fastighetsindelning</i>	10
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	11
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	11
<i>Avtal</i>	11
<i>Tidplan</i>	12
<i>Genomförandetid</i>	12
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	12
<i>Nollalternativet</i>	12
<i>Sociala konsekvenser</i>	12
<i>Miljökonsekvenser</i>	12
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	13
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	15

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Gällande detaljplan anger allmänt ändamål, d v s statlig eller kommunal verksamhet. Syftet med planen är möjliggöra enskilt ägande och bruk av fastigheten Donsö 1:361 som är bebyggd med Donsö gamla skola. Skolans verksamhet är sedan 2010 belägen i nya lokaler strax sydväst om den ursprungliga skolan.



Donsö gamla skola

Planens innebörd och genomförande

Planbestämmelsen om markens användning ändras från allmänt ändamål till bostad, skola och/eller föreningslokal.

Detaljplanen innebär att fastigheten Donsö 1:361 kan säljas och användas som enskild bostad, skola och/eller föreningslokal.

Övervägande och konsekvenser

Nollalternativet

Om planen inte ändras får byggnaden endast användas för allmän verksamhet, d v s verksamhet med kommunal eller statlig huvudman.

Sociala konsekvenser

Utbudet av bostäder på Donsö blir större när byggnaden får användas för enskild verksamhet.

Överensstämmelse med ÖP

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning - bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

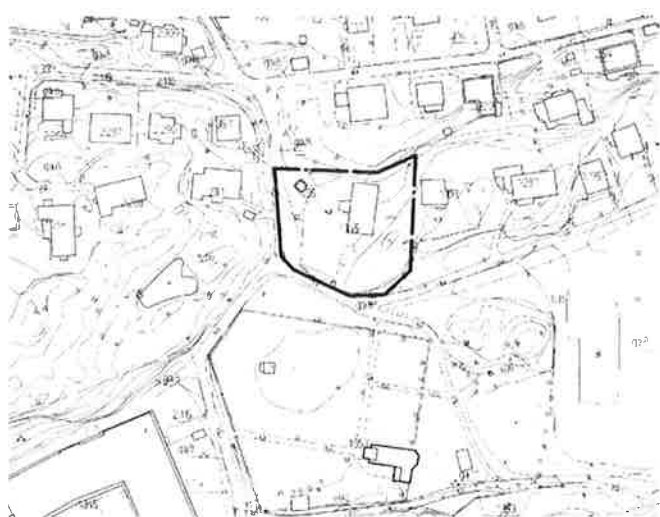
Syftet med planen är att möjliggöra enskilt ägande och bruk av fastigheten Donsö 1:361, som är bebyggd med Donsö gamla skola. Planbestämmelsen om markens användning ändras från allmänt ändamål till bostad, skola och/eller föreningslokal.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget öster om Donsö färjeläge, cirka 15 kilometer sydväst om centrala Göteborg och cirka 9 kilometer sydväst om Frölunda Torg. Området utgörs av skoltomten.



Flygbild



Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar drygt 1800 m² och ägs av Göteborgs stad.

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning - bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Planområdet ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövård som omfattar hela Göteborgs Södra skärgård.

För området gäller detaljplan F2200, som vann laga kraft år 1964. Planens genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Mark och vegetation

Området ligger på en liten höjd med brant slänt mot norr och den östra delen är delvis gräsklädda klippällar. Drygt 550 m² är hårdgjord som förskolegård.



Vy från väster

Geotekniska förhållanden

Marken inom området är till stor del plan med klippällar bakom skolan. Marklagren utgörs av svallsediment (finsand – klapper) enligt SGU:s jordartskarta. En äldre geoteknisk undersökning från 1980-talet innan den mindre förskolan byggdes visar på att marken består av siltig sand ner till berg.

Markradon

Enligt SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27) är området klassat som normalriskområde.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Bebyggelse

Den äldre bebyggelsen på Donsö där skolan ligger ingår i det kommunala bevarandeprogrammet. Donsö gamla skola är en vit träbyggnad med mansardtak (brutet tak) med rött tegel och sockel i betong. Den upphöjda sockeln har några fönster, ingången finns i en liten utbyggnad på första våningen som nås via en trappa. Andra våningen har stora fönster mot syd och norr och små takfönster mot öst och väst.

Fornlämning

Fastigheten omfattas av fornlämning St 133:1–133:4 som är belägna söder om fastigheten samt St 134:1 som är belägen norr om fastigheten.

Styrsö 133:1–133:4, stenåldersboplats. Fornlämningen är undersökt och borttagen (1996 och 1998) och har inte längre något lagskydd.

Styrsö 134:1, fyndplats för flinta. I Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister står en äldre inventeringsbeskrivning; ”Ca 60 m norr om öns begravningsplats är en gräsbevuxen skolplan. På för nötning utsatta ställen kan smärre flintförekomster iakttas.” Detta indikerar en boplats, varför tillstånd till arkeologisk förundersökning bör sökas hos Länsstyrelsen vid eventuell exploatering.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns en mindre yta för barns utelek inom fastigheten. Närmaste lekplatser finns i öster drygt 100 meter från skolan samt på skolgården till den nya skolan strax sydväst om fastigheten.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Biltrafik

Planområdet ligger vid Ringkullevägen som ägs och förvaltas av Donsö vägförening. Transportmedel på Donsö är cykel, moped och golfbil. Speciellt tillstånd krävs för att köra bil.

Parkering

Bilparkering vid färjeterminalen i Saltholmen är ansträngd och inom Trafikkontoret pågår en översyn för att utöka antal platser.

Befintlig asfalterad yta framför skolan ger utrymme för parkering i anslutning till entrén.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik utgörs av båttrafik till fastlandet. En flexlinje finns på Donsö med hållplats i direkt anslutning till fastigheten.

Teknik

All teknisk infrastruktur finns utbyggd i området. Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

Störningar

Buller

Enligt totalförsvarets ansökan om utökade skjutövningar och de bullerutbredningskartor som finns bifogade är det två vapenslag som påverkar fastigheten.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att fastigheten Donsö 1:361 kan säljas och byggnaden användas som enskild bostad, skola och/eller föreningslokal.

Bebyggelse

Bostäder/skola/Föreningslokal

Detaljplanen innebär en byggrätt för totalt 600 m² bostäder, skola och/eller föreningslokal.

Skydd och varsamhet

Den äldre bebyggelsen på Donsö där skolan ligger ingår i det kommunala bevarandeprogrammet samt inom Riksintresse för Kulturmiljövården, MB 3:6 (Länsstyrelsen).

Skolan är skyddad genom rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse vid tillbyggnader.

Vid ändring av skolbyggnaden till bostäder ska omvandlingen ske på ett anpassat sätt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Förhållandena bedöms bli samma som idag, det vill säga bra tillgång till gång- och cykelvägar både utmed detaljplaneområdet och i dess närområde.

Parkering/cykelparkering

Under våren 2018 antog Byggnadsnämnden *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad*. Enligt den ska parkeringstalet 0 tillämpas för Göteborgs södra skärgård. Cykelparkering kan anordnas inom den egna fastigheten. Handikapparkering finns att tillgå i anslutning till Saltholmens färjeterminal.

Tillgänglighet och service

Detaljplaneområdet är plant och lättillgängligt från stora delar av närområdet. På Donsö finns färdtjänst.

Skolbyggnaden är i dagsläget otillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Teknisk försörjning

All teknisk infrastruktur finns utbyggd i området. Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

Vatten och avlopp

Dagvattenservis från Donsö 1:361 till det allmänna ledningsnätet behöver byggas ut. Avloppsnätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Fastighetsägare/exploatör ska kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende anslutningen.

Befintlig anslutning för spill- och dricksvatten finns i Balsebrunnsvägen med servisdragning över fastighet Donsö 42:1.

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

Dagvatten

Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. För detaljer gällande fördröjning av dagvatten se Dagvatten-PM daterat 2017-10-09.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

El och tele

Ledningsnät för el och tele finns utbyggt och är nergrävda i anslutning till planområdet. Donsö vägförenings belysningsstolpar och elledningar till dessa finns längs vägen intill fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringen bör placeras på den södra delen av fastigheten då den södra vägen är bäst lämpad att angöra med avfallsfordon.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk och bergtekniskt utlåtande daterad 2016-12-19 är framtagen av Fastighetskontoret. Den visar på goda stabilitetsförhållanden inom planområdet.

Fornlämningar

Nära norr om den aktuella tomten ligger fyndplatsen Styrso 134:1. Eventuella markarbeten kan beröra fornlämningen, vilket dock beslutas av Länsstyrelsen.

Buller

De uppgifter som miljöförvaltningen har att förhålla sig till är försvarets ansökan om utökade skjutövningar och de bullerutredningskartor som finns bifogade.

Nedanstående bilder visar aktuellt bullerutbredningsområde.

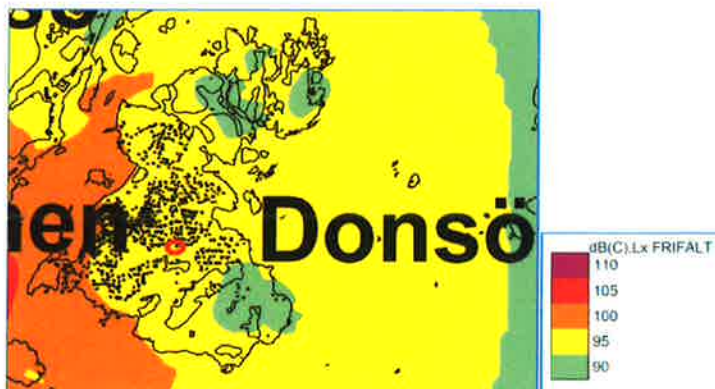
Kartorna visar risk för överskridande för högfrekvent buller, med max 5 dBA, max 5 heldagskvällar/nätter per år.

Kartorna visar också risk för överskridande för lågfrekvent buller med max 5 dBC, max 10 gånger per år.

Det anser miljöförvaltningen är acceptabelt.



Skottbuller ifrån tung kulspruta, från båt vid Lilla Rävholmen.



Sprängning 2 kg friliggande laddning från Stora och Lilla Rävholmen.

Källa: Försvarets ansökan om utökade skjutövningar

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmänplats finns inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmarken.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bedöms inte behövas.

Ledningsrätt

De eventuella allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 22 mars 2017 – 5 april 2017

Granskning: 2 maj 2018 – 16 maj 2018

Antagande: 2 kvartalet 2018

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

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativ

Om planen inte ändras får byggnaden endast användas för allmän verksamhet, d v s verksamhet med kommunal eller statlig huvudman.

Sociala konsekvenser

Utbudet av bostäder för stadsdelens blir större när byggnaden får användas för enskild verksamhet.

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.

Inga områden med särskilda naturintressen berörs. 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 enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planen innebär endast att marken även får användas för enskild verksamhet.

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. Detaljplaneförslaget 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.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2017-02-24.

Miljömål

En avstämning har gjorts mot stadens lokala miljökvalitetsmål. Hur planen överensstämmer med dem redovisas nedan i korthet.

- Gällande "Begränsad klimatpåverkan" kan ambitionen att byggnader ska uppföras enligt de riktlinjer som finns i stadens program för miljöanpassat byggande, ha en positiv inverkan på målet.
- Planen överensstämmer med ÖP vilket är en parameter för "God bebyggd miljö". Nya moderna bostäder utgör bra förutsättningar för god inomhusmiljö och hållbara system för t ex avfall och energi. Buller från skjutfält i skärgården har viss negativ inverkan på målet "God bebyggd miljö"

Naturmiljö

Naturmiljön som försvinner i och med planens genomförande bedöms ha mindre värde, varför konsekvenserna gällande naturmiljön bedöms som låga.

Kulturmiljö

Södra skärgården och Donsö ingår i riksintresse för kulturmiljövården, MB 3:6. Kulturmiljövården påverkas inte av den ändrade användningen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Fastighetsnämnden kan, i egenskap av fastighetsägare, få utgifter för förrättningskostnader avseende bildande av servitut.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster till följd av försäljning av fastigheten Donsö 1:361 och eventuella utgifter för utredningar, förrättningskostnader och försäljning av fastigheten.

Trafiknämnden, Park- och naturnämnden eller Kretslopp och vattennämnden bedöms inte få några utgifter i samband med planen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden, Trafiknämnden och Park- och naturnämnden får inga kostnader till följd av planen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Mari Tastare
Planchef




Martin Steen
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Fredrik Olsson
Exploateringsingenjör