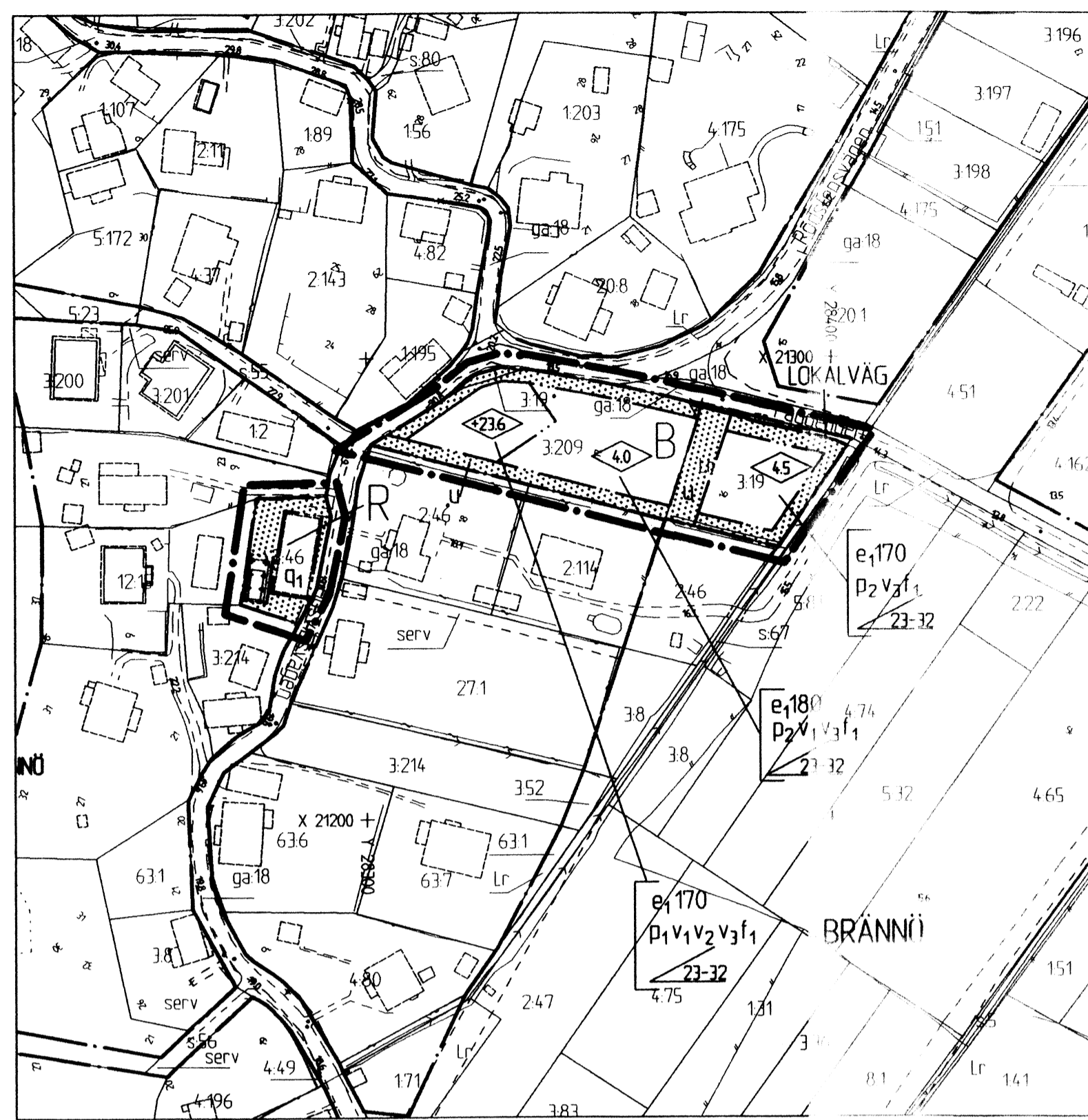


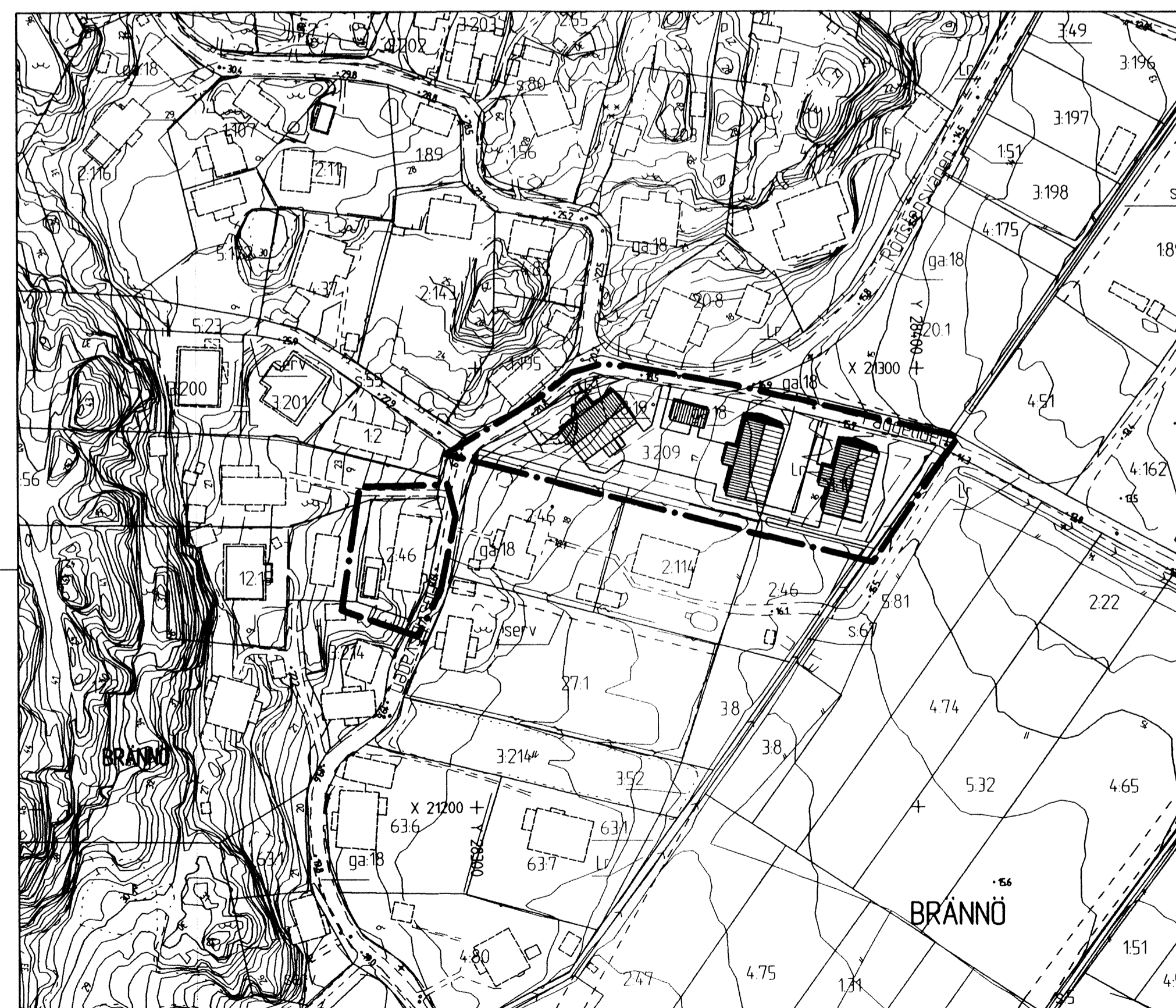
GRUNDKARTA

10 0 50 100m



PLANKARTA

100 0 500 1000m



ILLUSTRATIONS-RITNING

10 0 50 100m



CENTRALA BRÄNNÖ

PLANOMRÅDETS LÄGE

ÖVERSIKTSKARTA

100 0 500 1000m

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- BETECKNINGAR PÅ ILLUSTRATIONS-RITNINGEN
- Illustration väg
 - Illustration stinje
 - Illustration hus

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns som behålls
- Befintlig byggnad takkontur resp. fasadiv

PLANBESTÄMMELSER

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

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Lokalgång Lokal trafik

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Kultur

3. UTNYTTJANDEGRAD/
FASTIGHETSINDELNING

- Största byggnadsarea i m²

Inom med B betecknat område får utöver högsta byggnadsarea komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 40 m² uppföras.

4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

5. MARKENS ANORDNANDE

Sprängning/schaktning och utfyllnad är ej tillåten annat än vad som erfordras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdragningar samt anlägga in/utfart.

6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras med minst 8 meters inbördes avstånd.

Lägst nivå för färdigt gotv ska vara +0.3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Byggnader där människor vistas stadigvarande skall ges ett radonsäkert utförande om inte utredning visar annat.

- Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med gatan och med entré eller fasad mot förgårdsmark.

- Huvudbyggnad ska placeras med långsida eller gavel parallellt med Faggeliden.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3.0 m.

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Minsta resp. största taklutning i grader

- Huvudbyggnad får vara högst 9 meter bred, ej räknat farstu, burspråk och vindfång.
- Slutningsvåning skall anordnas.
- Endast en huvudbyggnad tillåten.

Inom med B betecknat område får på huvudbyggnad takkupa anordnas längs en tredjedel av fasadlängden.

Inom med R betecknat område skall fasader utgöras av träpanel och mätas med faturid kultur. Där så är möjligt skall samfärg användas. Taktäckning skall vara takpannor av oglaserad bränd lera. Uthus och mindre tillbyggnader får ha taktäckning av papp eller bandfalsad plåt.

- Fasaderna skall kläs med träpanel. Taktäckning skall vara takpannor med tegelröd färg.

- Värdefullt kulturmiljö. Byggnad får ej rivras.

Byggnadsnämnden får dock medge att byggnadsdelar som förstörts av röta, svamp- eller insektsangrepp får ersättas med likartade på samma plats. Delta får ske efter att besiktning gjorts av byggnadens tekniska kvalitet och efter bedömning av det kulturhistoriska värdet. Byggnad som förstörts av våda får ersättas med likartad på samma plats. Utvändigt underhåll skall ske med traditionella material och kulturer.

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

BESLUT (Plankarta, bestämmelser)
SDN utställning 2007-06-12 §91
SDN antag 2008-05-06 §35
KF antagande
Laga kraft 2008-06-04 / *PM*

PLANHANDLINGAR
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN
Kartblad: 5012 C
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas
Koordinatsystem i plan och höjd:
Göteborgs lokala
Stadsplaneringsavdelningen 2008-01-07

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningsskuggörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna

Lars Fredén
Lars Fredén
Avd.chef

Solveig Eliasson
Solveig Eliasson

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Bostäder på Brännö vid Faggeliden samt
för "Brännö Lagård" vid Husviksvägen
inom stadsdelen Styrso, Göteborg

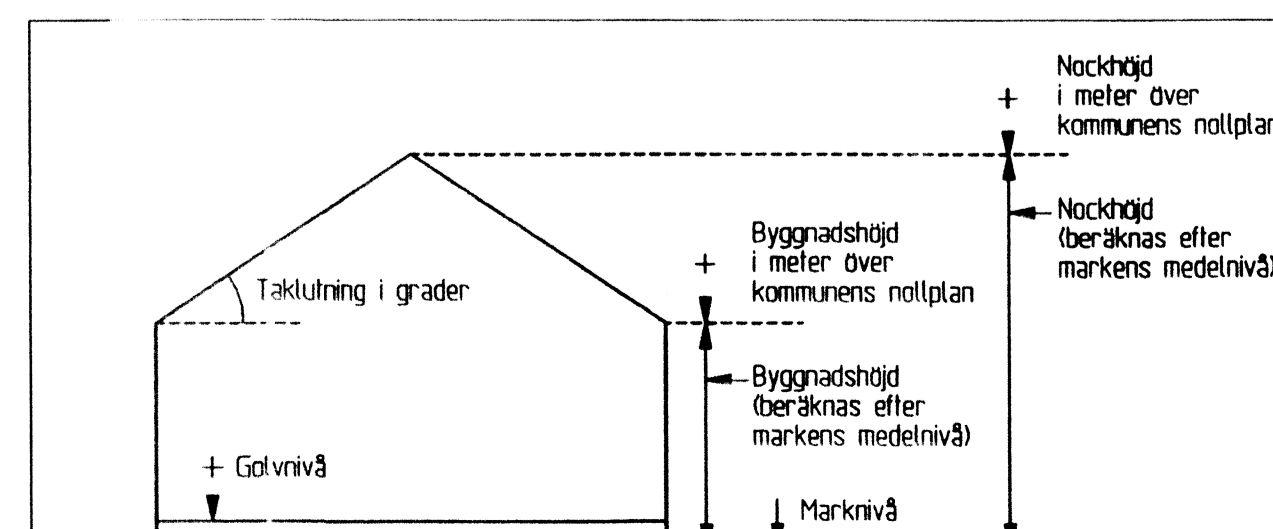
Göteborg 2008-01-07
Rev. 2008-05-06 / *PM*

Birgitta Löfd
Birgitta Löfd
Planchef

Klas Svanbom
Klas Svanbom

PLANKARTA

Filac 4946



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.



SDN Södra Skärgården

Antagen av KF/BN den 6/15 2008

*§ 35 1 JA
Laga kraft den 4/6 2008. 1 PNV*

**Detaljplan för
BOSTÄDER PÅ BRÄNNÖ VID FAGGELIDEN samt för "BRÄNNÖ
LAGÅRD" VID HUSVIKSVÄGEN inom SDN Styrso**

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

På ön Brännö i Göteborgs södra skärgård råder ett stort bebyggelsetryck med stor inflyttning och ökande befolkning. Så gott som alla bostäder är privatägda enbostadshus. Det finns därför en efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus både för äldre som vill byta från villa till en mindre lägenhet och för yngre som vill flytta till ön, men som saknar möjlighet att bygga eller köpa en villa.

Fastigheterna Brännö 3:19 och 3:209 ligger centralt i Brännö by och ägs av Göteborgs stad. Kommunen önskar pröva möjligheten att uppföra 8-10 marklägenheter på de aktuella fastigheterna.

På del av fastigheten Brännö 2:46 ligger "Brännö lagård". Ladan är en karaktärs- och viktig del av den kulturhistoriska miljön på Brännö. Byggnadens användning och betydelse saknar förankring i den nu gällande planen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är:

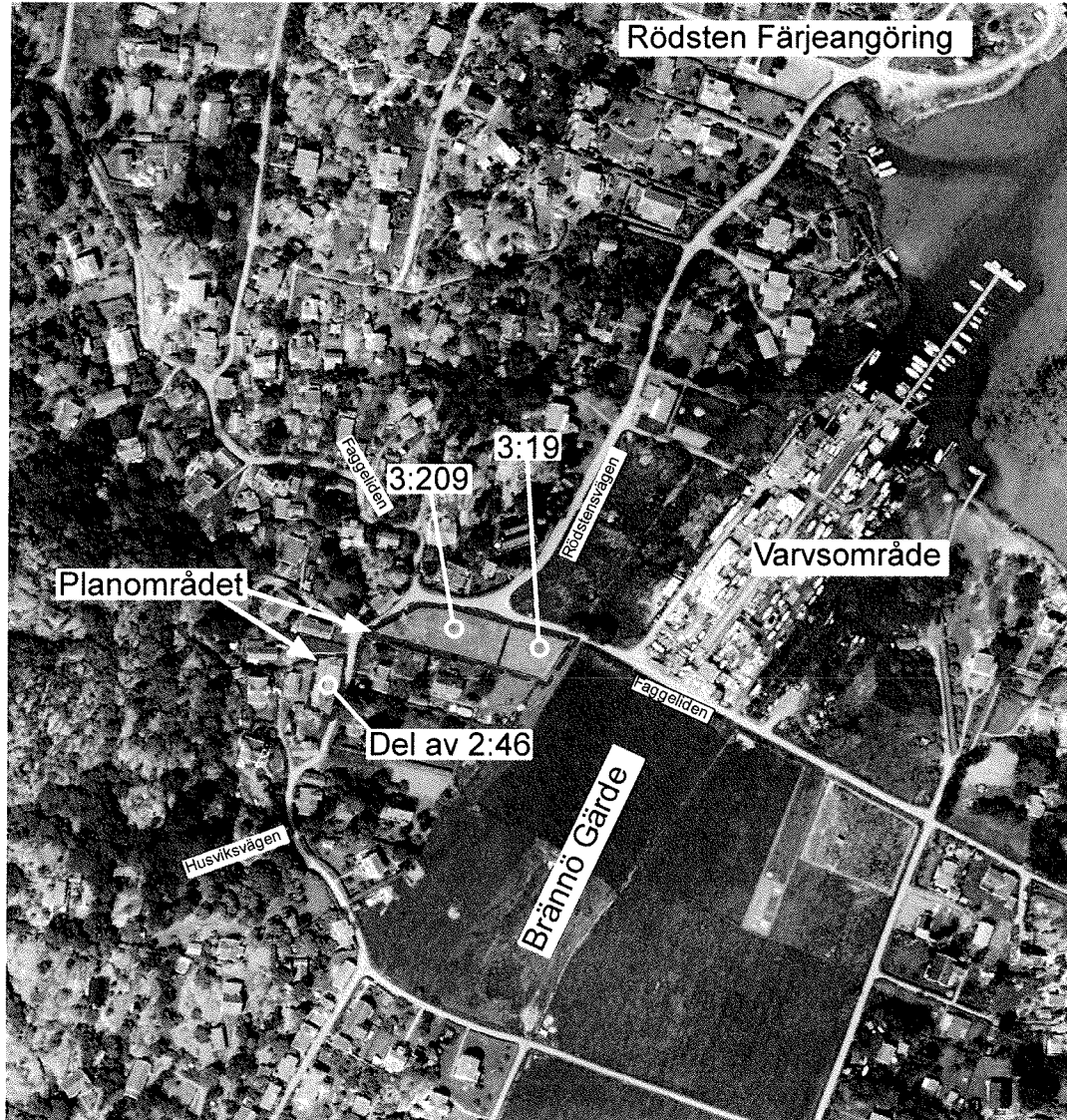
- att kunna bygga ca 8 hyreslägenheter, s.k. 55+
- att del av fastigheten Brännö 2:46, "Brännö Lagård", kan utgöra egen fastighet och förses med skyddsbestämmelse.

De berörda fastigheterna ligger inom en för Brännö mycket karakteristisk bebyggelsemiljö, längs Husviksvägen och Faggeliden, samt gränsar till Brännö gårde med stora kulturhistoriska värden. Planen syftar till att bebygga fastigheterna 3:19 och 3:209 på ett sätt som är anpassat till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt ge "Brännö Lagård" ett bestående skydd.

Areal och markägförhållanden

Den del av planen som berör fastigheterna 3:19 och 3:209 omfattar cirka 2100 m² och ägs av Göteborgs stad.

Brännö 2:46 är privatägd. Den del av fastigheten som berörs i planen är ca 400 m² och arrenderas av föreningen Brännö Lagård.



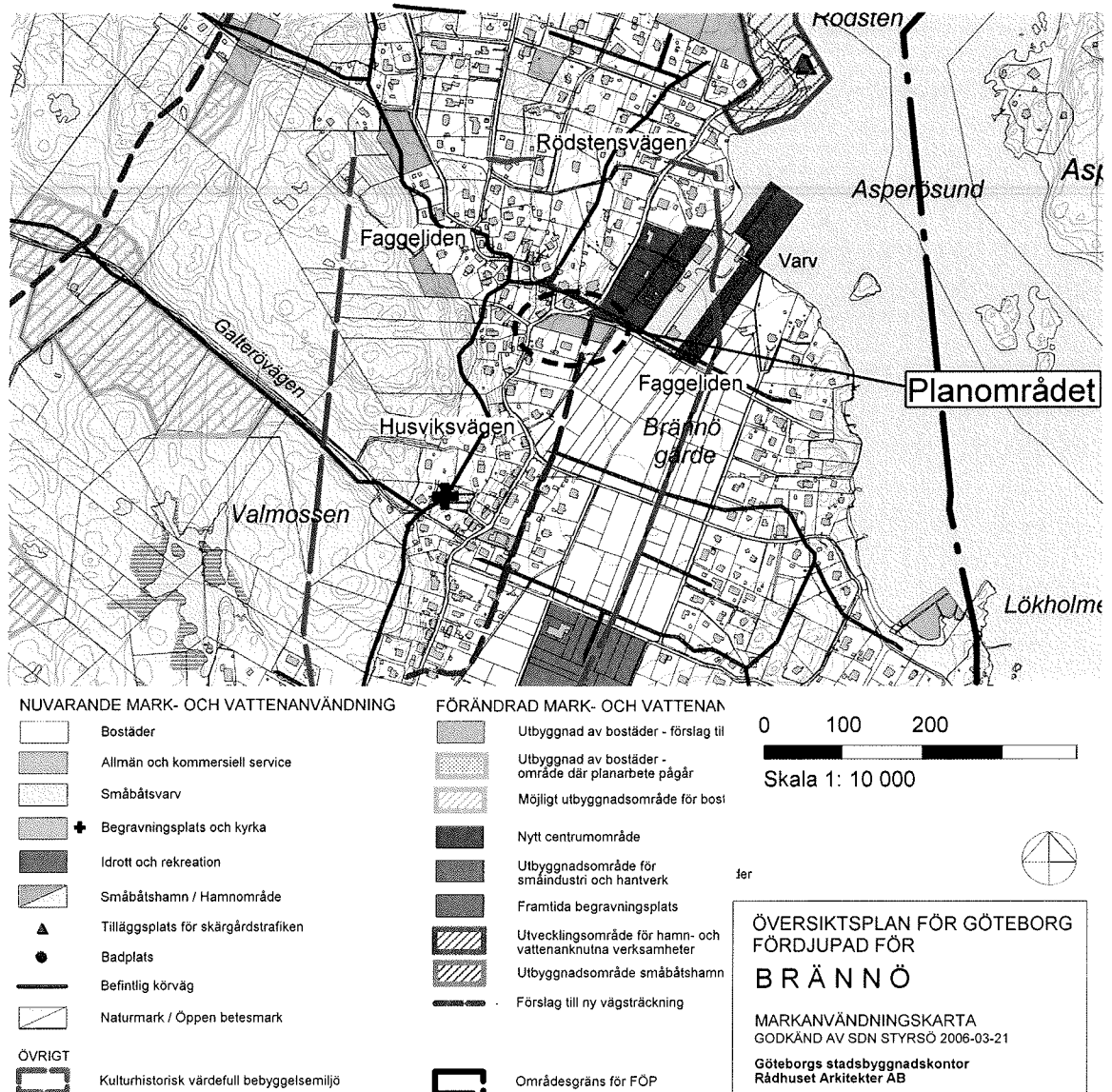
Planförhållanden

Översiktsplan

Enligt ÖP99, antagen 2001, har all utbyggnad på ön föreslagits som komplettering inom den befintliga bebyggelsen som idag regleras av detaljplan från 1952, se mer under rubriken detaljplan.

Fördjupad översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg – fördjupad för Brännö (FÖP Brännö), antagen september 2006. Planen syfte är bl.a. att vara ett handlingsprogram och förbereda en aktualisering av föråldrade gällande detaljplaner, samt ligga till grund för beslut som gäller den fortsatta planeringen på detaljnivå.

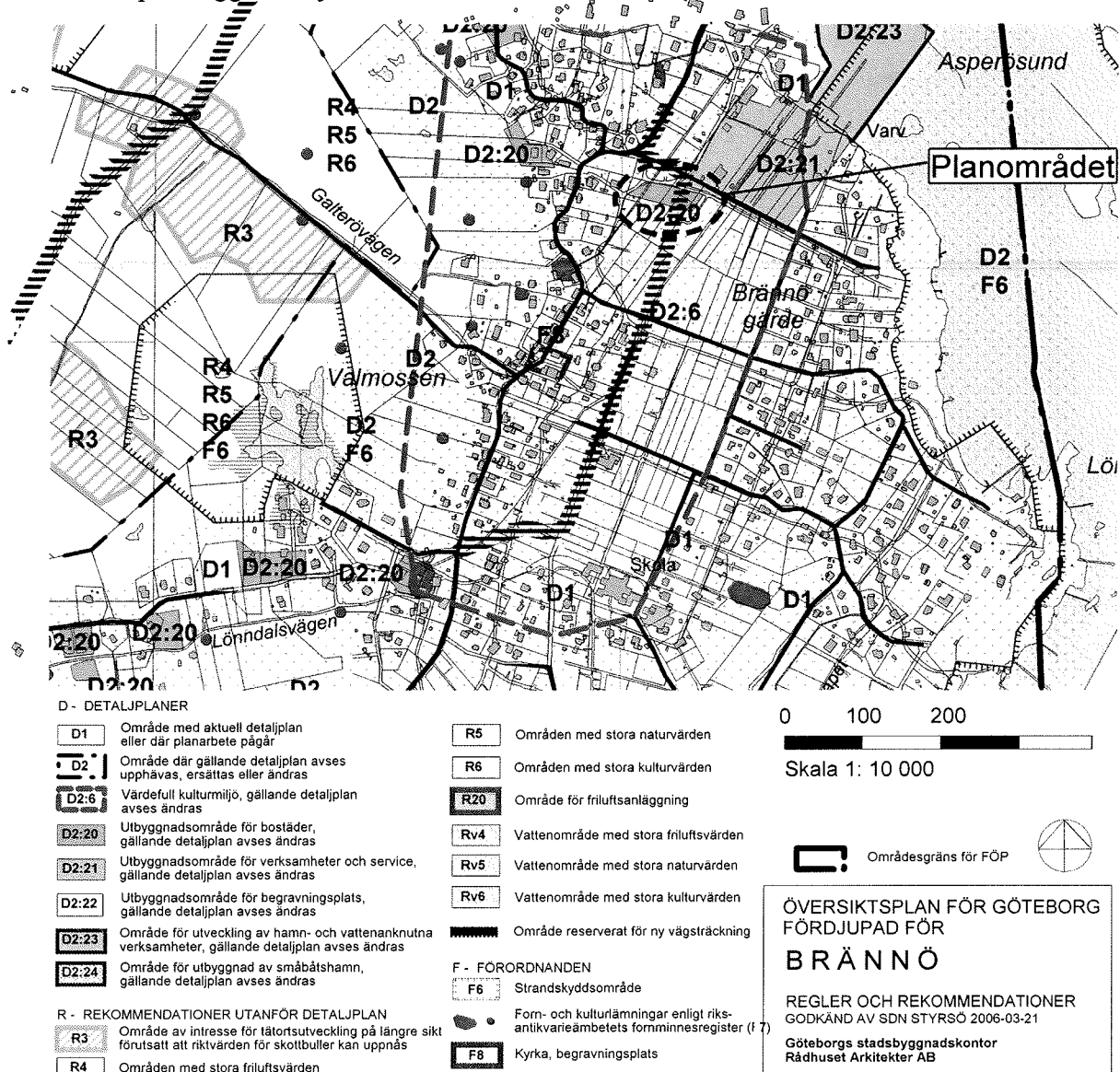


Planen ger under ”regler och rekommendationer” anvisningar om markanvändningen på ön. Den del av planområdet som berörs av utbyggnad (Brännö 3:19 och 3:209) anges i planen som detaljplan med benämningen ”D2:20 – Utbyggnadsområde för bostäder, gällande detaljplan avses ändras. Ny bebyggelse skall prövas i nya detaljplaner”.

Den del av planen som berör Brännö lagård ligger inom detaljplan med benämningen "D2 – Område där gällande detaljplan avses att upphävas, ersättas eller ändras". Detaljplaner med denna beteckning bör successivt och etappvis förnyas.

Hela planområdet ligger inom detaljplanelagt område med beteckningen "D 2:6 – Värdefull kulturmiljö, gällande detaljplan avses att ändras". Enligt den fördjupade översiktsplanen bör en ny detaljplan med särskild bevarandehänsyn tas fram. Planarbetet skall föregås av en kulturhistorisk inventering där en värdebeskrivning skall tas fram och en avgränsning av planområdet preciseras och motiveras.

Denna plan ligger i linje med ovanstående rekommendationer.



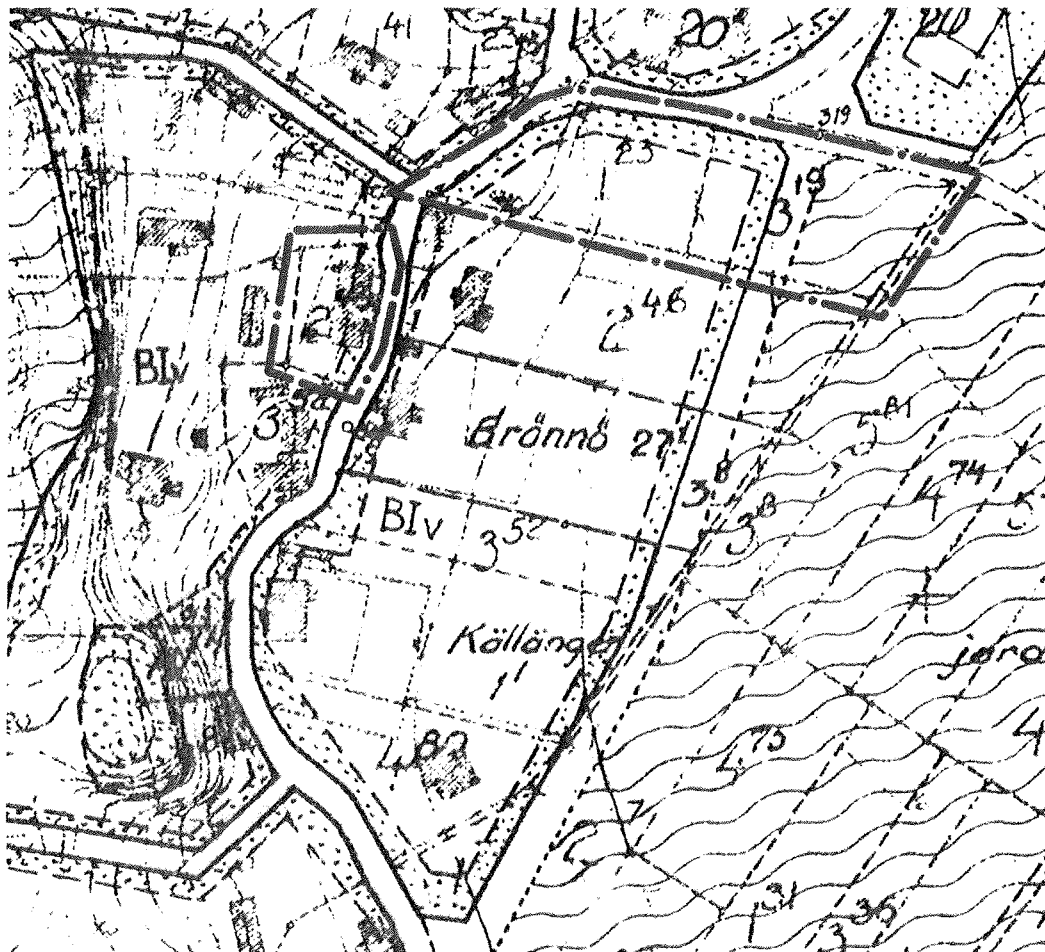
Kommunala beslut

Göteborgs stad har via fastighetsnämnden ingått ett markanvisningsavtal (beslut 16 mars 2005) med privat exploatör angående fastigheterna 3:19 och 3:209. Enligt avtalet skall de berörda verka för att en detaljplan utarbetas, antas och vinna laga kraft. Enligt avtalet är målsättningen med planarbetet är att bygga 8-10 hyresrätter.

Detaljplan

Området omfattas av byggnadsplanen *Del av Brännö (BPL 2225)*, fastställd 15 maj, 1952. Den del som idag utgör fastigheten 3:209 är avsatt som bostadsbebyggelse i en våning. Samma förhållande gäller för den del av planen som berör Brännö lagård. Den del av planområdet som utgör fastigheten 3:19 är avsatt som "allmän plats, park". Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Utsnitt av planen visas nedan med det aktuella planområdet markerat.



Program

Den fördjupade översiktsplanen för Brännö utgör program för planen.

Mark och vegetation

Brännö 3:19 och 3:209 är idag obebyggda. Terrängen sluttar från väst till öst med berg i dagen och slänt upp mot Husviksvägen i väster. Huvuddelen av tomtmarken utgörs av gammal ängsmark glest bevuxen med enstaka småvuxna träd och buskar i den västra slänten. Inga dokumenterade naturvärden finns i området.

Den del av Brännö 2:46 som berörs av planen är bebyggd med Brännö lagård och ett mindre uthus. Berget går i dagen längs den södra delen av tomten. Området är sparsamt bevuxet och har anlagd gräsmatta och grusbelagda småtor och gångar.



*Ovan Brännö lagård från norr och fasaden mot Husviksvägen.
Nedan: Brännö 3:19 och 3:209 från korsningen Husviksvägen/Faggeliden*

Geotekniska förhållanden

Utbyggnadsområdet

Delar av planområdet utgörs av område där berget går i dagen eller där djupet till berg är litet. I planområdets östra del mot Brännö gårde är djupet till fast berg varierande. Österut faller marknivån ganska jämnt med en släntlutning på 1:20.

En geoteknisk undersökning har utförts av Gatubolaget i Göteborg 2007-09-28. Undersökningen visar att djupet till berg varierar från 1-4 meter i bebyggelseområdets västra delar till 5,5-23 meter i dess östra delar.

I bebyggelseområdets västra delar finns ett tunt skikt av mulljord följt av ca 2 meter friktionsjord/torrskorpelera. Därunder finns ett ca 1 meter skikt med lera följt av upp till 1 meter friktionsjord på berget.

I de centrala och östra delarna av bebyggelseområdet består jordprofilen av ett tunt lager sandblandad jord följt av ca 1,5 meter friktionsjord/torrskorpelera följt

av lera ner till berg, Berget har ett tunt skikt av friktionsjord närmast sig. Lernas mäktighet varierar från 5 till 9 meter i den centrala delen och i den östra delen 4 till 23 meters djup.

Stabilitet

Utbyggnadsområdets relativt flacka geometri innebär att det ej förefaller vara någon större risk för stabilitetsproblem.

Även viss uppfyllnad kring de blivande byggnaderna torde inte ge stabilitetsproblem. Vid större utfyllnader (upp till en meter) bör stabiliteten kontrolleras mer noggrant i projekteringsskedet men planen föreskriver att inga större utfyllnader får göras.

Sättningar

För att ledningar som ansluter till byggnaderna ej skall skadas på grund av differenssättningar mellan byggnad och omkringliggande mark bör ej större uppfyllningar än max 0,5 m utföras i direkt anslutning till blivande byggnader.

Brännö lada

Den del av fastigheten Brännö 2:46 som ingår i planen är sedan tidigare bebyggd med Brännö lagård och inga större förändringar kommer att medges enligt planen. De geotekniska förhållandena bedöms inte ytterligare behöva utredas i denna del.

Fornlämningar och kulturhistoria

Hela Brännö ingår i ett större riksintresseområde (Styrsö O7) för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB som omfattar Göteborgs Södra skärgård. Området utgör en kust- och skärgårdsmiljö med varierat innehåll från stenålder till nutid. Varje ö har utvecklats efter sina förutsättningar. På Brännö finns ett äldre jordbrukslandskap med bitvis välbevarad bebyggelse med bykaraktär. Riksintresseområdet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess kulturvärden.

Brännö gårde

Enligt fördjupad översiktsplan för Brännö gäller följande:

”Det öppna Brännö gårde är tillsammans med den äldre bebyggelsen centrala för Brännös identitet och bidrar till variationsrikedomen på ön. Brännö gårde är upptaget i ”Värdefulla odlingslandskap i Göteborgs och Bohus län” med klassning N3/K2 dvs. högt bevarandevärde för naturmiljön och av stor betydelse för kulturmiljön. Området är känsligt för alla typer av nybyggande och bör bibehållas öppet så mycket som möjligt”.

Byområdet

Vidare gäller enligt FÖP Brännö att:

”Byområdet omfattar en väl samlad bebyggelse i anslutning till bygatan och Brännö gårde. Bebyggelsen består till stor del av bostadshus på enkel bredd och ett flertal ekonomibygnader. Bland annat finns en relativt stor ladugård som ligger utmed vägen, den s.k. Brännö lagård. Många av byggnaderna är välbevarade och tillsammans med den öppna marken bildar de en ovanligt komplett miljö som väl speglar det tidiga jordbruket. På Brännö finns bevarad en del av den ursprungliga bebyggelsestruktur som fanns innan det moderna fisket slog igenom i södra skärgården. Särskilt intressanta bebyggelsegrupper finns längs den branta Faggeliden

samt vid ett avsnitt utmed byvägen där en rad mindre hus står med entréerna vända mot gatan.”

Fastigheterna Brännö 3:19 och 3:209 gränsar mot Brännö gårde och ingår i den kulturhistoriskt värdefulla bymiljön varför ny bebyggelse bör anpassas väl till den befintliga miljön. Planförslaget innebär en förstärkning av bevarandestödet gällande Brännö lagård.

Inga kända fornlämningar enligt RAÄs fornminnesregister finns registrerade inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

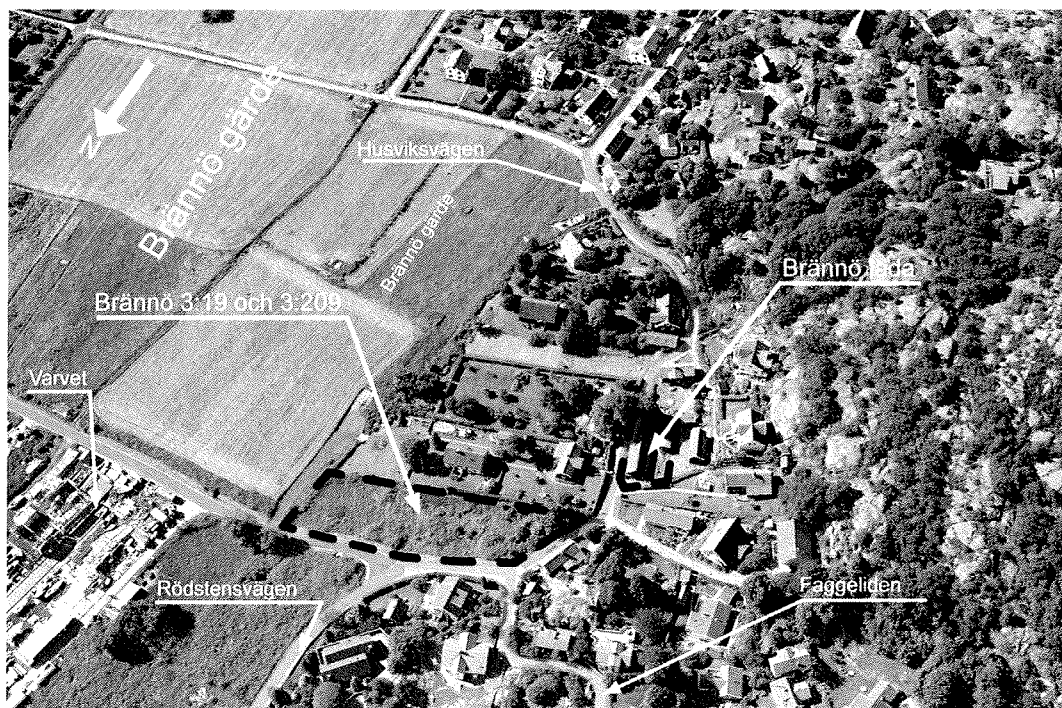
Planen syftar till att kunna bibehålla och förstärka de kulturhistoriska värden som finns inom den befintliga miljön.

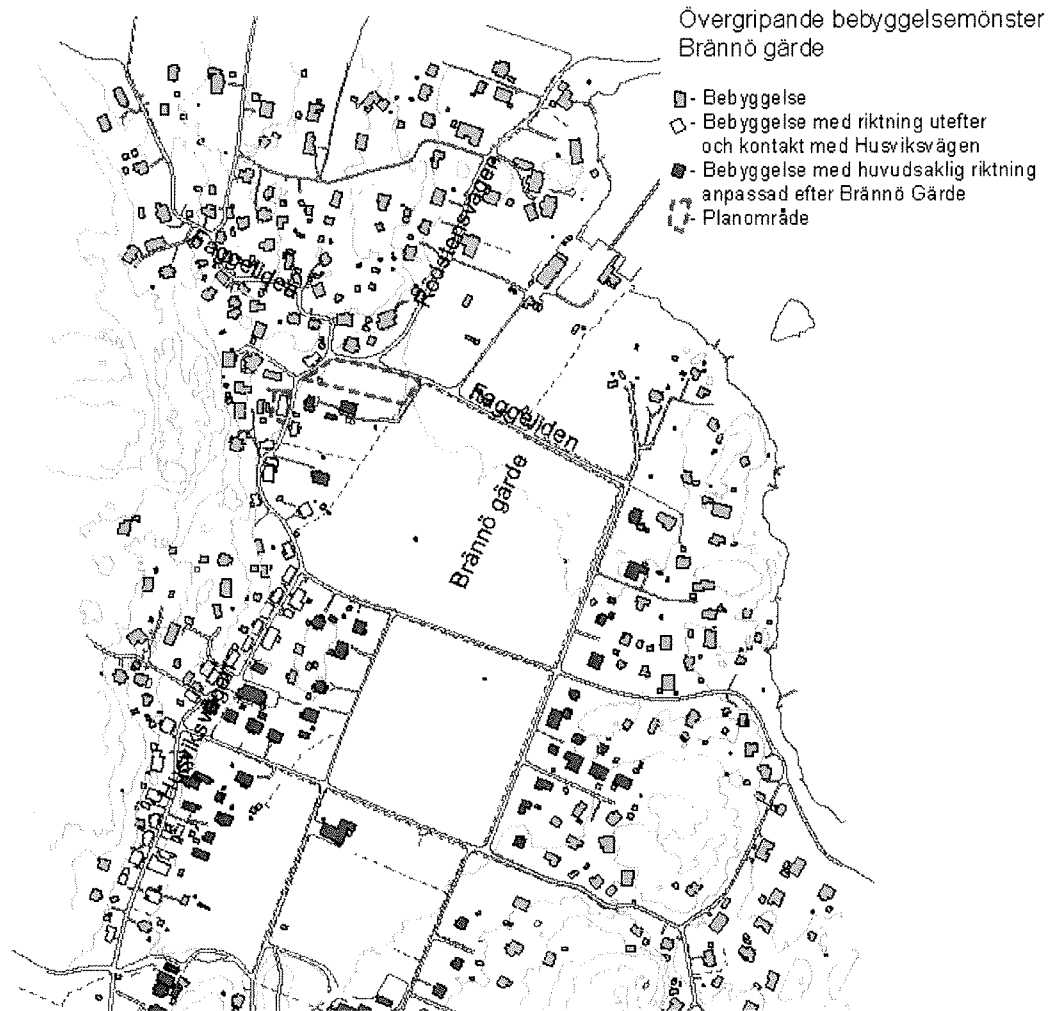
Karaktärisering av befintlig bebyggelsemiljö

Brännö 3:19 och 3:209 ligger i området mellan Faggeliden, Husviksvägen och Rödstensvägen. Rödstensvägen leder från färjeläget i norr fram till en korsning där Faggeliden bryter av i väst-östlig riktning.

Husviksvägen tar sin början strax väster om Rödstensvägen södra ände. Brännö lagård ligger ca 50 meter in på Husviksvägen.

Rödstensvägen-Husviksvägen är Brännös huvudstråk som leder mellan öns centrala bebyggelse och Rödstens färjeläge.

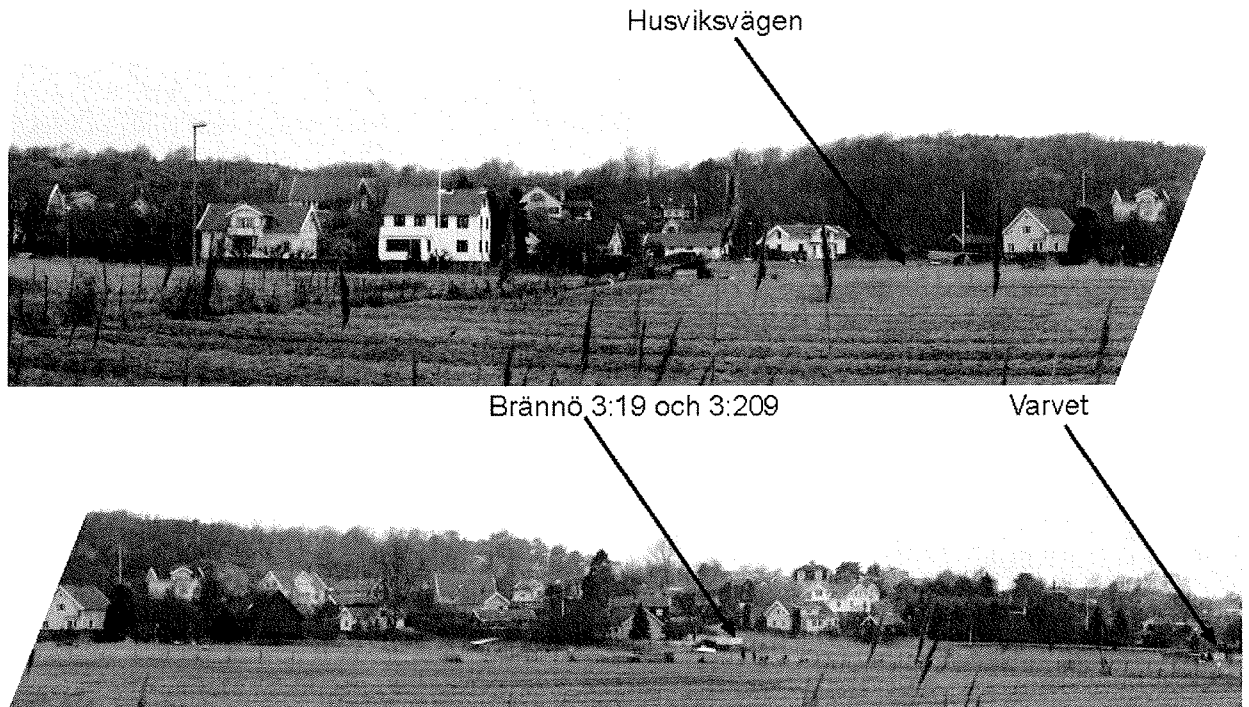




Längs Rödstensvägen södra del finns huvudsakligen villabebyggelse åt väst som ligger något indragen (10-30 meter) från vägen i anslutning till en bergsrygg. Öster om Rödstensvägen ligger två mindre byggnader av enkel "sommarkaraktär" varav den ena har fungerat som pizzeria och närbutik. I övrigt är området öster om Rödstensvägen obebyggt.

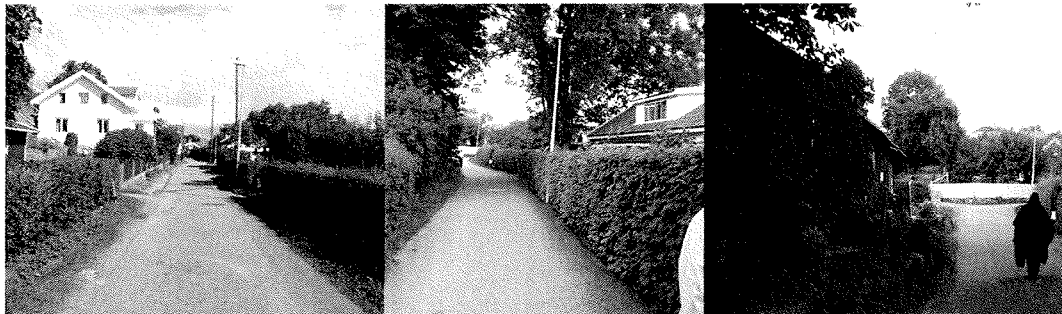
Längs Husviksvägen ligger hus och äldre ekonomibyggnader (bl.a. Brännö lagård) i nära anslutning till vägen. Ibland vetter entréerna direkt mot gatan. Vissa tomtplatser avgränsas av häckar och staket, men ofta finns ingen speciell tomtmarkering. Husen ligger med antingen lång- eller kortsidorna mot vägen. Husen har liten skala och är uppförda i en till två våningar eller i en våning med förhöjt väggliv. Genom att husen ligger utefter och i nära anslutning till Husviksvägen bildas ett väl definierat gaturum med sammanhållen bebyggelse. Denna del av Husviksvägen är betydelsefull för Brännös identitet och kulturhistoriska karaktär.

Bakom de hus som ligger närmast vägen finns ytterligare bebyggelse. Bebyggelsemönstret är olika på vägens båda sidor. De hus som ligger mot berget har små tomter och är ofta uppförda i mer än en våning. Äldre och yngre bebyggelse blandas, den yngre bebyggelsen består generellt av större byggnader än det äldre byggnadsbeståndet



Ovan: Brutet panorama från östra sidan av Brännö gårde mot väster. Karaktären på bebyggelsen skiftar från tät och myllrande vid och nedanför berget och kring Husviksvägen till friliggande villor mot gårdet.

Mot gårdet ligger husen på trädgårdstomter indragna eller mitt på tomten. Hus med placering mot gårdet har ofta en större skala än hus i direkt anslutning till Husviksvägen. De flesta husen är placerade vinkelrät mot gårdets längdriktning. Den enhetliga placeringen hjälper till att avgränsa bebyggelsen mot gårdet.



Ovan: Bilder från Husviksvägen. Från höger: bild tagen söder om planområdet och vandring upp mot Brännö lagård som syns i fasad på den vänstra bilden.

Brännö lagård

Brännö lagård är omnämnd i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* som en del av miljön på Brännö "Bebyggelsen består till stor del av bostadshus med enkel bredd och ett flertal ekonomibyggnader bl a en relativt stor ladugård (2:46) som ligger längs vägen".

Huvudbyggnaden är en äldre ekonomibyggnad med faluröd träpanel, timmerstomme och tak lagt med lertegel. På baksidan mot norr ligger ett mindre uthus i nära anslutning till ladan.



Ovan t.v: Från föreningen Brännö lagårds hemsida
Ovan t.h: Foto mot Brännö ladas norra gavel.

Service

I Brännö by, på ca 500 meter från planområdet ligger en åretruntöppen livsmedelsaffär med post i butik. Här finns även skola, årskurs 1 – 3 samt förskola. Grundskola för årskurs 4 – 9 ligger på Styrso.

Trafik

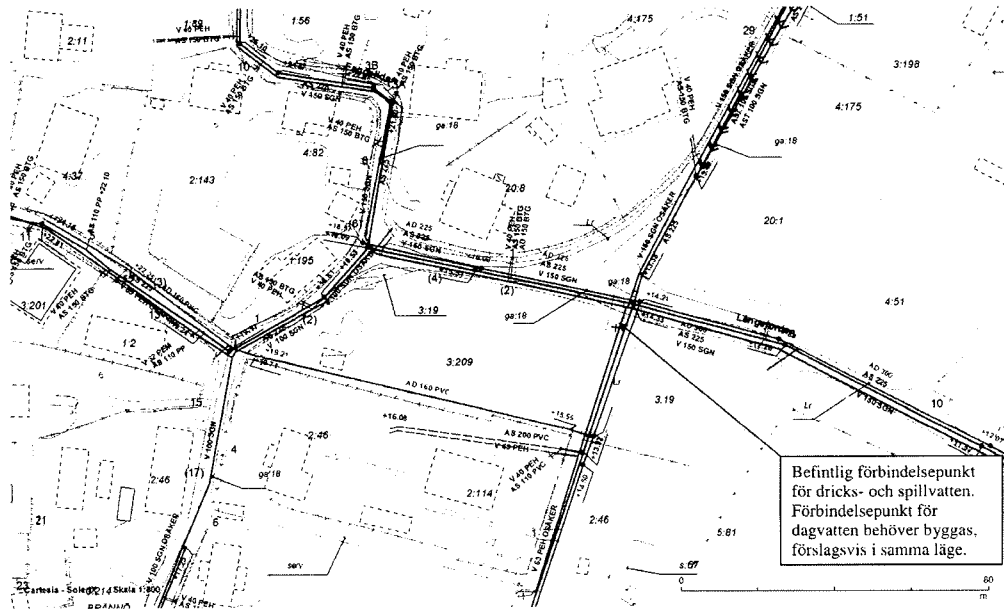
Ingen privatbilism förekommer på Brännö. Flakmopeder och cyklar dominerar som transportmedel. Motortrafiken på ön är begränsad till främst taxi, soptransporter, räddningstjänst, byggtransporter samt övriga nödvändiga transporter.

Passagerarbåtarna till Brännö angör Rödsten i norr och Husvik i söder. Till Rödstens färjeläge är det ca 400 meter och till Husvik ca 1,2 km. Linjen Rödsten – Saltholmen har flest turer.

Vatten och avlopp

På Brännö finns kommunalt vatten- och avloppsnät som är direkt anslutet till kommunens nät via sjöförlagda överföringsledningar. Större delen av bebyggelsen är ansluten till VA-nätet. VA-verkets verksamhetsområde omfattar emellertid endast dricksvatten och spillvatten för det aktuella området.

En befintlig VA-ledning med ledningsrätt är förlagd på östra sidan av Brännö 3:209 och Brännö 3:19. På Brännö 3:209 finns det en brunn. Enligt primärkartan är det en nedstigningsbrunn. Lägsta normala vattentryck motsvarar nivån +68 meter.



Ovan: Befintligt VA-nät

Totalförsvaret

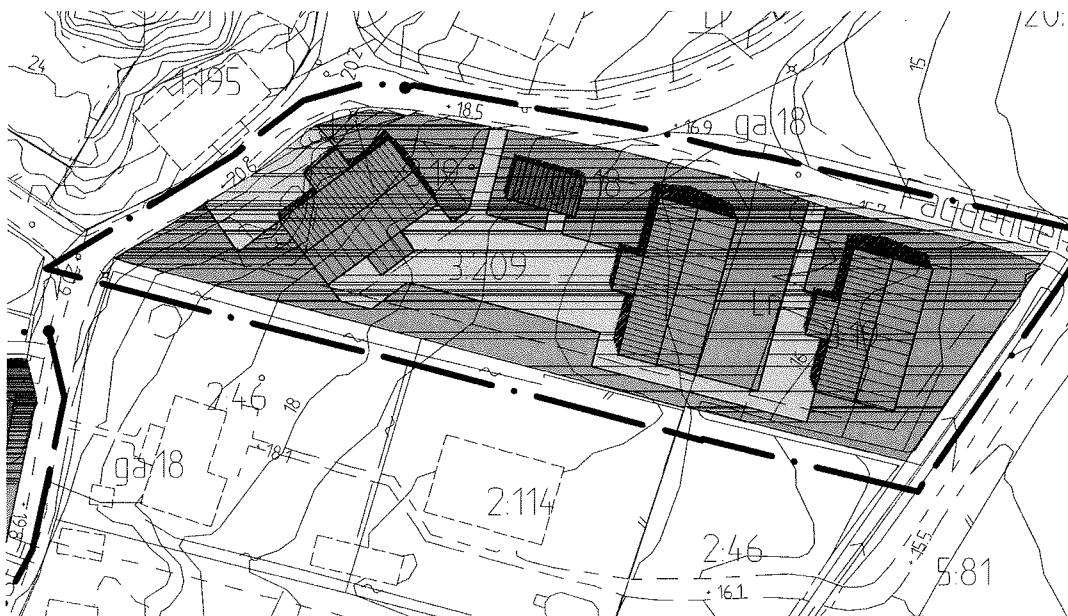
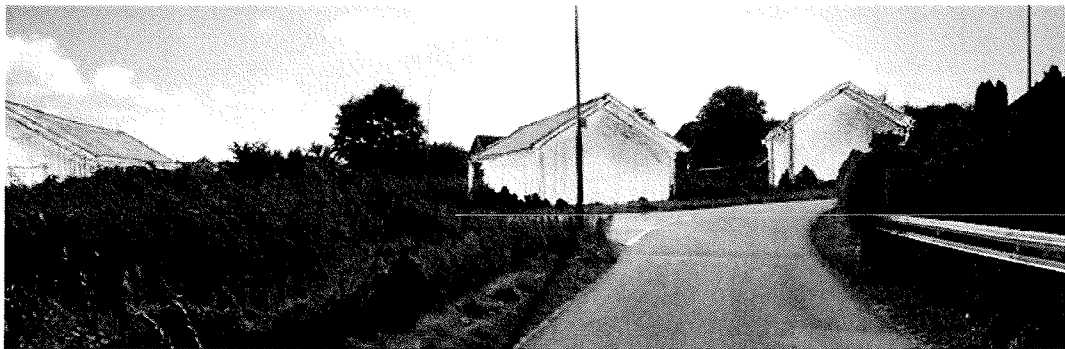
Områden av intresse för totalförsvaret omfattar Känso, Galterö och omgivande vattenområde och småöar. Försvarmakten använder tidvis området för skjutövningar. Detta medför bl a att ljudutbredning från skjutverksamheten måste beaktas vilket i det här fallet berör Brännö. Se vidare under planens innebörd och konsekvenser.

Bebyggelsen på den östra delen av området (Brännö 3:19) som vetter mot gårdet föreslås följa det mönster som befintliga hus gränsande mot gårdet är byggda efter. Det betyder att det föreslagna nya bostadshuset bör förläggas i samma rutnät (med långsidan eller gaveln åt gårdet) som övrig bebyggelse i anslutning till gårdet. Huset bör förläggas indraget på tomten med en tydlig gränsmarkering mot gårdet. Det nya huset kan ha en större skala så att skillnaden mellan bebyggt område och gårde tydligt markeras.

Nya bostäder

Detaljplanen innebär att tomten som utgörs av fastigheterna Brännö 3:19 och 3:209 får bebyggas med tre stycken bostadshus med sammanlagt 8-10 marklägenheter samt uthus. Nya hyreslägenheter på Brännö gynnar kvarboende för äldre som inte önskar eller har möjlighet att klara underhåll av ett eget hus.

På Brännö 3:19 i anslutning till gårdet föreslås en byggnad kunna ligga som friliggande hus med markerat avstånd till fastighetsgränsen och Brännö gårde. Den nya byggnad föreslås få uppföras i en våning med förhöjt väggliv. Den låga byggnadshöjden gör att en ny byggnad inte dominerar husraden mot Brännö gårde. Största tillåtna byggnadsyta föreslås vara 170 kvm.



Ovan: Fotomontage/volymstudie över bebyggelse enligt illustrationsplanen

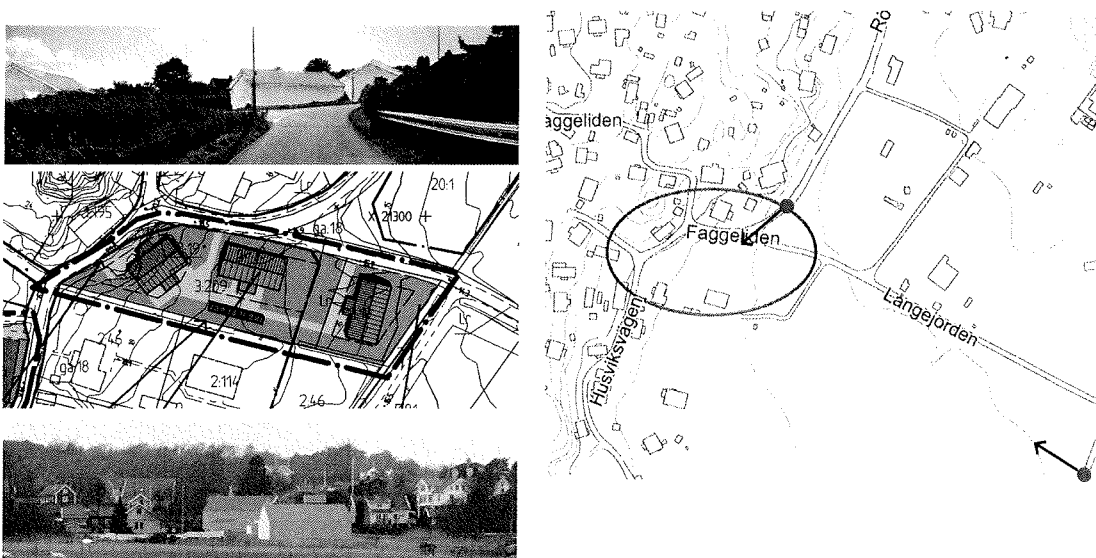
I anslutning till Husviksvägen och Faggeliden föreslås bebyggelsen uppdelad på två bostadshus belägna i den västra och mittersta delen på tomten. Byggnadskropparna ges möjlighet att ligga i nära anslutning till vägarna.

Av de två föreslagna bostadshusen ligger det ena centralt på tomten i anslutning mot Faggeliden med möjlighet till en byggnad med plats för två rymliga lägenheter i en våning. Det centrala huset föreslås få en total sammanlagd byggnadsyta om 180 kvm.

Planen medger att den centrala byggnaden placeras enligt samma princip som den östra byggnaden. En sådan placering medger genomsiktighet för bakomliggande bebyggelse.

Alternativt kan det centrala huset placeras med långsidan mot vägen. En sådan placering bildar en entré in till Brännös tätare bebyggelse enligt det byggnads-mönster som Husviksvägens centrala delar har och ger god möjlighet att få en omslutande gård med riktning åt söder.

Båda alternativen ligger i linje med det befintliga bebyggelsemönstret och föreslagna planprinciper

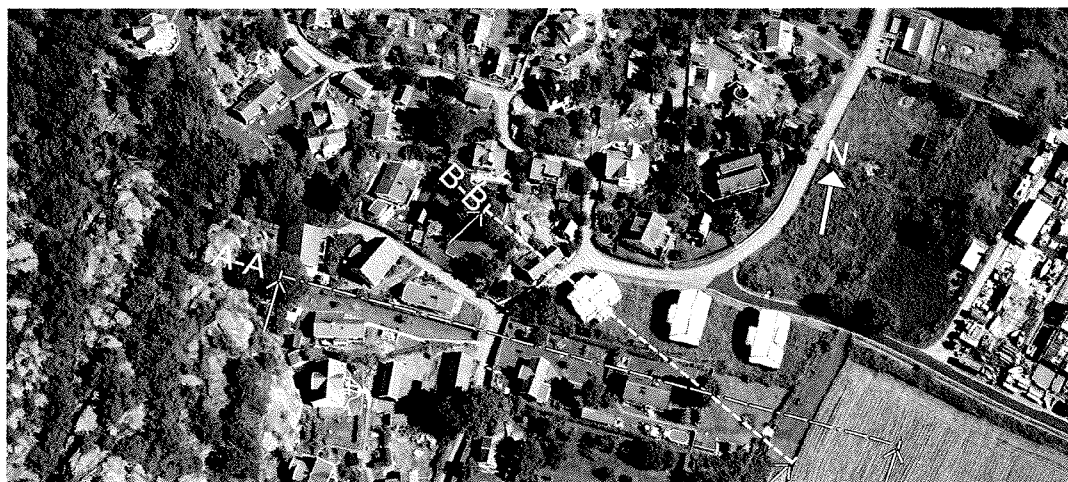
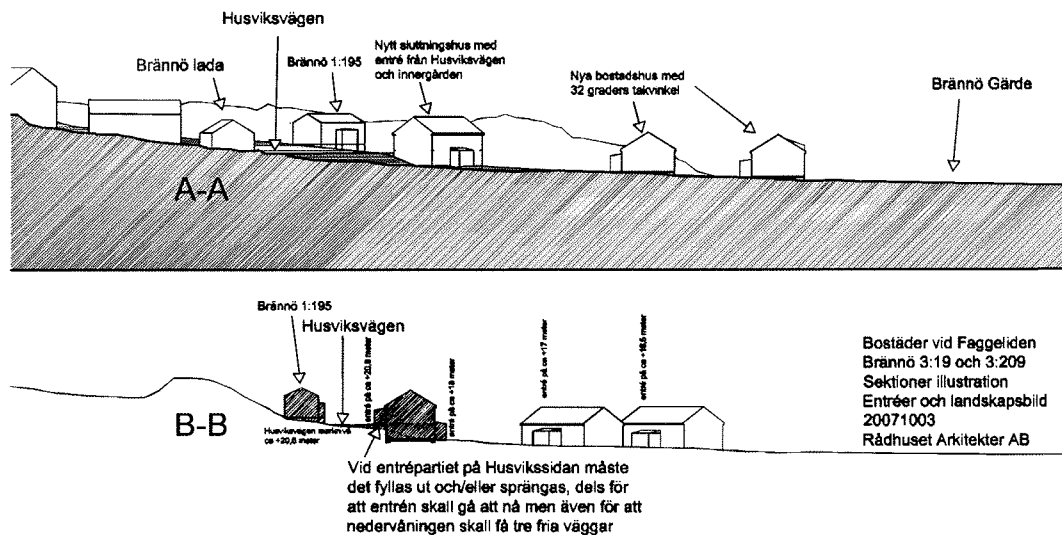


Ovan t.h: Fotomontage/volymstudie där det centrala huset har långsidan mot Faggeliden.

Ovan t.v: Fotopunkter för fotomontagen

Byggnaden i väster, utefter Husviksvägen, ska utföras som ett sluttningshus där höjden mot Husviksvägen/Faggeliden överensstämmer med omkringliggande hus i gatuplan. Mot gården tillåts två våningar och i gatuplan mot Husviksvägen en våning. Sluttningshuset föreslås få en största byggnadsyta om 170 kvm. Utrymmet medger två lägenheter per plan med ingång i markplan från sydost respektive Husviksvägen en våning upp i nordväst.

I planen föreslås bestämmelser om att huvudbyggnads placering skall vara rätvinklig i förhållande till omkringliggande vägar och att det västra huset skall läggas med entré eller långsida mot förgårdsmark för att säkerställa det ovan nämnda.



Ovan: Sektion/Fotomontage där det centrala huset har kortsidan mot Faggeliden

Föreslagen byggnadsareal för huvudbyggnaderna ger plats åt förråd och egna förvaringsutrymmen. Inom planområdet tillåts uthus med en sammanlagd yta om 40 kvm och högsta höjd 3,0 meter. Gemensamma funktioner som trädgårdsskötsel, cykelparkering o.dyl. bereds därmed utrymme.

Minsta möjliga avstånd mellan de två huvudbyggnaderna föreslås vara 8 meter för god boendemiljö och att bebyggelsen skall ansluta till det omkringliggande byggnadsmönstret

Långa insatstider gällande Brännö gör att Räddningstjänsten Storgöteborg rekommenderar kraftigare brandbegränsningar mellan lägenheterna än vad lagstiftningen normalt föreskriver.

All tillåten ny bebyggelse ingår i en dokumenterad kulturhistoriskt intressant miljö. Bebyggelsen är varierad med olika byggnadsmaterial men med övervägande träfasader och tegeltak. Föreslagen ny bebyggelse ligger i anslutning till ett viktigt rörelsestråk och är därför exponerad. Den nya bebyggelsen ligger i direkt anslut-

ning till Faggeliden/Husviksvägen och föreslås därför att få träfasader och tak med pannor i tegelröd färg, för att ansluta till den befintliga miljön.

Brännö lagård

Den del av Brännö 2:46 som är bebyggd med Brännö lagård föreslås få ändrad användning till Kultur i planen. I Länsstyrelsens beslut från 2002-10-07 (angående bidrag till vård av kulturhistorisk intressant byggnad) ges underlag till hur byggnaden bör användas och vilken syn Länsstyrelsen har på Brännö lagård. I Länsstyrelsens motivering framgår att ladan förlorat sin ursprungliga funktion och att den skall "... fungera som utställningslokal och mötesplats för brännöbor och turister".

Den nuvarande brukaren Föreningen Brännö Lagård skriver på sin hemsida att "Avsikten med lagården är att den skall visa hur en ursprunglig la(du)gård i skärgården har sett ut, samt att i den inrätta ett museum för att visa livet på Brännö förr, nu och i framtiden". Inom bestämmelsen R – Kultur ryms både Föreningens och Länsstyrelsens syn på hur ladan skall brukas och bevaras för framtiden.

Medel har beviljats för renovering av byggnaden inom ramen för EU:s mål 2 projekt "Brännö lagård – offentlig kompetens och lokal mobilisering i samverkan. 2003-10-27 gjordes en slutbesiktning av Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet avseende de antikvariska åtgärderna där det konstaterades att huvuddelen av anført arbete utförts. Ladan är i gott skick och är värdefull för kulturmiljön som helhet varför en skyddsbestämmelse föreslås för byggnaden.

Skyddsbestämmelsen innebär att ladan inte får rivas och den skall underhållas med traditionella material. Större ingrepp och reparationer skall godkännas av byggnadsnämnden. Inventeringar gjorda i samband med EU-projektet kan tjäna som underlag för dokumentation av ladans nuvarande skick. Brännö lagård får i planen ändrad användning som passar dagens ändamål och som förhindrar att byggnaden tas i anspråk för boendeändamål.

Befintligt uthus i anslutning till Brännö lagård förslås i planen få bestämmelser om utformning som är väl anpassade till lagården. Uthuset är idag utformat så att det ryms inom dessa bestämmelser.

Som en konsekvens av planens bestämmelser kommer också ägaren till fastigheten Brännö 2:46 kunna bygga ett nytt uthus inom gällande plan. Gällande plan tillåter endast ett uthus per bostadshus. I nu gällande plan räknas "Brännö lagård" som uthus till Brännö 2:46.

Tillgänglighet

Samtliga bostäder skall utformas som marklägenheter med tillgänglighet för rörelsehindrade antingen från gårdssidan eller från omgivande gator i markplanet.

Trafik

Tillgängligheten till de nya bostäderna blir god såväl från bryggan vid Rödsten som från omgivande vägar. Föreslagen bebyggelse ligger i direkt anslutning till Brännös huvudvägnät. Inga nya anslutningsvägar behöver därför anläggas. En liten del av Faggelidens vägområde ligger inom fastigheten Brännö 3:19. Rådande

förhållanden fastläggs i planen och användningen "lokalväg" föreslås därför för den berörda delen som ingår i planområdet.

Nya bostäder på Brännö innebär ett ökat behov av parkeringsplatser på fastlandet. Terminalen för persontransporter till Göteborgs skärgård finns på Saltholmen. Det råder brist på parkeringsplatser på Saltholmen. För att förbättra parkeringssituationen för boende i skärgården kommer 120 nya parkeringsplatser enligt bygglovsansökan från parkeringsbolaget att tillskapas på Saltholmen. Detta är dock inte tillräckligt för att garantera parkeringsplats för samtliga fastboende i skärgården. Omdisponeringen är möjlig i och med att godshanteringen flyttas till Fiskebäck.

Ett sätt att minska trycket på parkeringsplatser vid Saltholmen är att inrätta ett system för bilpoolsbilar som de boende kan vara en del av.

Markradon

Brännö utgör ett normalområde vad gäller radonstrålning. Enligt bestämmelse i planen skall byggnaderna ges ett radonsäkert utförande om inte utredning visar annat.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp för den nya bebyggelsen

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till en befintlig punkt på det allmänna ledningsnätet. För att möjliggöra anslutning med självfall skall lägsta höjd på färdigt golv vara minst 0,3 meter högre än marknivån vid möjlig förbindelsepunkt.

Förbindelsepunkt till dagvattenledningar behöver byggas. Lämpligt att är att bygga sådan anslutningspunkt nära övriga förbindelsepunkter. Kapaciteten på befintlig dagvattenledningen över Brännö 3:209 behöver förstärkas

Befintliga ledningsdragningar säkras genom att marken i planen säkerställs som tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar i u-områden. Sådana områden behövs längs den södra och östra sidan av Brännö 3:209.

Dagvatten- och dräneringsvatten ska tas om hand lokalt inom planområdet. Därför bör så stor del som möjligt av planområdet bestå av grönyta. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt genom infiltration i markytor på tomten tas omhand genom bortledning av vattnet i befintliga diken.

Bebyggelsen får genom bestämmelser i planen traditionella materialval som inte medför att ytterligare föroreningar tillförs dagvattnet.

Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1

El och tele

El- och teleförsörjning till området sker över det befintliga nätet. I planområdets yttergränser finns elledningar som inte bör påverkas av den nya bebyggelsen i någon större grad.

Avfall

Sophantering föreslås ske med hämtning av hushållssopor från gemensamt soprum, där också kompost kan inrymmas.

Återvinningsstation finns vid hamnen i Rödsten.

Störningar

Grannbebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse kommer att påverka utblickar mot norr och nordöst för fastigheterna Brännö 2:46 och 2:114. Brännö 2:114 får kvar utblick och kontakt med Brännö Gärde åt öster.

Brännö 1:195 kommer få sin utblick mot öster begränsad och en förändrad gatubild. Brännö 20:8 kommer att få sin utblick mot sydost, mot delar av Brännö gärde, begränsad.



Fotomontage från gårdets östra sida som visar möjlig bebyggelse inom planområdet, Brännö 20:8 syns strax till höger om de föreslagna byggnadsvolymer.

Buller

Bullerstörningar kan uppstå i samband med försvarets skjutövningar. Verksamheten har hittills omfattat sprängningar och skjutning med fin- och grovkalibriga vapen enligt gällande tillstånd. Det är främst den grovkalibriga skjutningen som är den dominerande störningskällan eftersom större sprängladdningar förekommer mera sällan. Omfattning och utveckling av skjutverksamheten i framtiden omprövas för närvarande.

Bedömningsgrunder avseende bullernivåer utgörs av Naturvårdsverkets riktvärden för finkalibrigt skottbullen samt regeringsbeslut från 1998 avseende riktvärden för grovkalibrigt skottbullen.

Naturvårdsverkets riktvärden innebär att ny- och ombyggnad av bostäder inte bör ske där bullernivån från finkalibriga vapen ligger vid 65 dB A. Ambitionen från Naturvårdsverket är dock att riktvärdet skall vara 5 dB A lägre vid nybyggnad. För grovkalibrigt vapen gäller 90 dB C som riktvärde vid nybyggnad.

Enligt tillgängligt underlagsmaterial från Försvarmakten (WSP Akustik daterad 2003-12-19, bilaga till FÖP Brännö) får de centrala delarna av ön, bl a aktuellt planområde, inga bullervärden som överstiger riktvärdena vad gäller fin- och grovkalibriga vapen.

Grundläggning

En geoteknisk undersökning har utförts av Gatubolaget i Göteborg 2007-09-28. Grundläggning föreslås i rapporten ske med spetsburna stålrörspålar då jordprofilen består av lera med varierande jorddjup. Den västra byggnaden (som delvis kan komma att ligga på berg i dagen) kan grundläggas på plintar. Förekommande organiskt material bortschaktas inom område som skall fyllas upp.

MILJÖBEDÖMNING

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas. Kommunens beslut om att planen inte medför betydande miljöpåverkan har fattats efter att en behovsbedömning gjorts enligt (se nedan).

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11 §

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planen innebär ett möjligt tillskott av bostäder i direkt anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse. Den föreslagna nya bebyggelsen omfattar som mest ca 8-10 lägenheter inrymda i tre byggnadskroppar. Planen innebär också ett skydd av Brännö lagård utpekad som en kulturhistorisk intressant byggnad inom ett Riksintresse för Kulturhistoria.

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

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 påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat, eller Natura 2000-områden

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen stäms av med länsstyrelsen i och med denna handling.

Kommunens tjänsteutlåtande följer nedan:

Kontoret har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § med tillhörande MKB-förordning, för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att göras. Vid bedömningen har Klas Svanbom och Birgitta Löf medverkat.

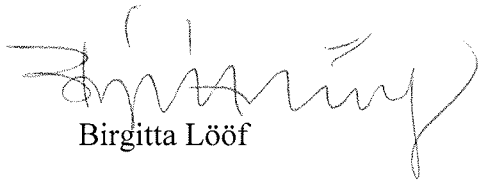
GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

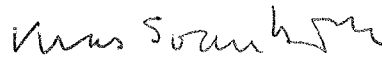
Planförslaget har upprättas av Rådhuset arkitekter AB genom arkitekterna Johan Wahlström och Carin Trägårdh

Handläggande tjänstemän för stadsbyggnadskontoret har varit arkitekterna Klas Svanbom och Birgitta Löf.



Birgitta Löf

Planchef

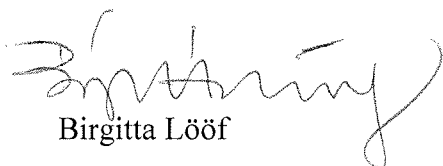


Klas Svanbom

REVIDERING 2008-05-06

Göteborg Vatten har i utställningsskedet framfört några synpunkter som rör bestämmelser på plankartan om lägsta höjd för färdigt golv och u- område för att säkra befintlig dagvattenledning.

De framförda synpunkterna har kunnat beaktas genom redaktionella kompletteringar i planhandlingarna. På plankartan har bestämmelsen gällande lägsta höjd för färdigt golv ändrats från +14,5 meter till att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Planbeskrivningen har uppdaterats på samma sätt under rubriken Teknisk försörjning. U-området på plankartan har förtydligats



Birgitta Löf

Planchef



Klas Svanbom



Handläggare: Lisa Häggdahl, FK
Tfn: 031-368 10 68

5DN Boda 6 körgården
Köregan av KF/BN den 6/5 2008
35 104
Laga kraft den 4/6 2008. IFN

**Detaljplan för
BOSTÄDER PÅ BRÄNNÖ VID FAGGELIDEN
samt för "BRÄNNÖ LAGÅRD" VID HUSVIKSVÄGEN
inom stadsdelen Styrso i Göteborg**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd 2: a kvartalet 2007
Utställning 4: e kvartalet 2007
Antagande 1: a kvartalet 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Den del av fastigheten Brännö 2:46 där Brännö Lagård ligger är privatägd och arrenderas ut till föreningen Brännö Lagård. Resterande mark inom planområdet ägs av kommunen, som har markanvisat marken till en lokal byggare.

Huvudmannaskap – allmän plats

Detaljplanen föreskriver sk enskilt huvudmannaskap. Det innebär att Brännö vägförening är ansvariga för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och Hans och Lena Holmberg. Om projektet fullföljs skall avtal om marköverlåtelse alternativt tomträttsavtal upprättas. I samband med upprättandet av detta avtal skall även övriga exploateringsfrågor regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

En fastighet för den nya bebyggelsen bildas. Planen medger även att Brännö Lagård kan avstyckas till en egen fastighet, samt att liten del vägmark regleras från Brännö 3:19 till Brännö S:39.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18 omprövas i kommande lantmäteriförrättning då andelstalen anpassas till den utökade byggrätt som planen medför.

Servitut och ledningsrätt

Göteborg Vattens befintliga ledningsrätt som går genom planområdet förändras inte av den nya detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR**Trafik**

Brännö Lagård angörs från Husviksvägen, medan tillfart till den nya bebyggelsen löses från Faggeliden.

Gator

Planen medför ingen utbyggnad av gator. Dock ligger en liten del av Faggeliden väg-område inom fastigheten Brännö 3:19, vilket innebär att denna del planläggs som allmänplats lokalväg.

Parkering

Det förekommer ingen privatbilism på Brännö, detta innebär att parkering löses på Saltholmen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom husen hanteras i samband med bygglov/byggnmälan.

Vatten och avlopp

VA-ledningar finns till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten fördröjs på kvartersmark och kan vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Uppvärmning

Uppvärmning sker enskilt.

Elledningar

Elledningar finns till planområdet.

Teleledningar

Teleledningar finns till planområdet.

Buller

Planområdet ligger utanför det området som störs av buller från försvarets skjutövningar.

EKONOMISKA FRÅGOR**Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden kommer att få en inkomst i form av ersättning för den mark som säljs till byggherren, samt utgifter för kommande lantmäteriförrättning.

Fastighetsnämnden bedöms inte bli skyldig att betala ersättning till fastighetsägaren med anledning av de skyddsbestämmelser som införs på "Brännö Lagård".

Ekonomiska konsekvenser för nämnden för Göteborg vatten

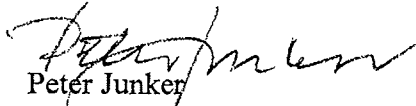
Nämnden för Göteborg vatten får inkomster för anslutning av den nya bebyggelsen till det kommunala va-nätet. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp betalas enligt vid varje betalningstillfälle gällande va-taxa för Göteborg.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägaren till fastigheten Brännö 2:46 står för alla åtgärder och kostnader för genomförandet av den delen av detaljplanen som berör Brännö Lagård.

Ekonomiska konsekvenser för byggherren

Byggherren står för samtliga åtgärder och kostnader i samband med uppförandet av ny bebyggelse inom kvartersmark samt anslutningar till el-, tele- och valedningar.



Peter Junker
Avdelningschef
Fastighetskontoret