



**Detaljplan för
Bostäder mm vid Donsö brofäste
inom stadsdelen Styrso i Göteborg**

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga hyreslägenheter i friliggande mindre bostadshus. De byggnader som föreslås är dels enplanshus med inredningsbar vind, dels hus för två lägenheter, med hörhöjt väggliven. Husen fördelas i två huvudgrupper, en på höjdpartiet söder om brofästet och en i sluttningen öster om bron.

Husens gruppering och utformning, en smal gata med bostadshus och komplementbyggnader av trä, grupperade relativt tätt längs gatan, skall stämma överens med skärgårdskaraktären i de äldre delarna på Donsö.

Befintlig verksamhet på norra strandkanten, nuv snickeriet, bekräftas och ny verksamhetslokaler tillkommer inne i vägkringlan. Vattenområdet i väster, norr om piren, planläggs som hamn. Byggrätt för en smal bodlänga längs vägen föreslås. Befintlig bodlänga längs Rävstensvägen i väster bekräftas för hamnändamål.

Strandremsan och platsens högsta bergparti föreslås bevarade som naturmark.

HANDLINGAR

Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- Program
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets/Samrådsredogörelse

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget på nordvästra Donsö. Det omfattar markområdet öster och söder om Donsö brofäste samt vattenområdet norr om anlagd pir.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 35 000 m². Planområdet ägs huvudsakligen av Göteborgs kommun. Befintliga verksamheter har arrendeavtal med kommunen. I planområdet ingår även några enskilt ägda tomter bebyggda med enbostadshus.

Befintlig väg till bron är en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Donsö vägförening. Bron ägs av kommunen, delad drift är under utredning.

Planförhållande

Översiktsplan- Fördjupad översiktsplan.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, ÖP99, anger bostäder och arbetsplatser för området. Fördjupad översiktsplan för Donsö, antagen av kommunfullmäktige år 2003, anger arbetsplatser för strandkanten mot norr och området i vägslingan. För sluttningen mot norr anges enbostadshus och för området söder om brofästet flerbostadshus.

Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt. En fastighet i planområdets södra del omfattas av byggnadsplan nr 2200 från 1964. Söder om planområdet finns en byggnadsplan nr 2200 från 1964, och en stadsplan för brandstation, nr 3491, från 1977.

Planernas genomförandetid har gått ut.

Program

Program för planområdet har godkänts av SDN Styrso den 21 februari 2006.

Mark och vegetation

Planområdet domineras av bron och dess anslutande väg, som går i en stor slinga, nivåskillnaderna är stora. Marken är berg i dagen med små knallar och stora släta hållar. I skrevor och sänkor växer gräs och ljung och vindpinade ekar och andra lövträd. Platsen för den föreslagna nyproduktionen ligger söder och öster om broanslutningen och utgörs av obebyggd mark. Det södra partiet ligger högt och är relativt plant. Det östra utgörs av en berghäll som sluttar ner mot strandkanten i norr. Längs stranden går vägen och på remsan mellan väg och hav växer sly och gräs.

Geotekniska förhållanden

Marken består huvudsakligen av berg i dagen samt av berg med ett tunt jordtäckte. Områden med stillastående vatten och organisk jord förekommer. Nivåskillnaden är stor, högsta punkten ligger på +26 m och strandremsan på ca +10, 5 m. I strandremsan norr om vägen finns sand och siltig lera.

Markradon

Området ligger inom normalriskområde för markradon. Inom normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor vistas mer än tillfälligtvis.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till största delen obebyggt. I västra kanten ligger två enbostadshus (Donsö 2:251, Donsö 2:374). Dessa ligger utanför planlagt område och tas därför med i planen. I norra strandkanten ligger en verkstadsbyggnad, ca 200 m², på kommunens mark. Vid piren på västra sidan ligger en bodlänga på kommunens mark. Båda dessa byggnader arrenderas ut för olika verksamheter.

Kommunal service

Vid hamnen finns en stor livsmedelbutik som också är apoteks-, post- och spelombud. Avståndet dit från brofästet är drygt 1 km. På Donsö finns dessutom ett antal mindre butiker och ett bankkontor.

Förskola och grundskola år 0-6 finns på ön. Skola för år 7-9 ligger på Styrso.

Civilt försvar/skyddsrum

Området ligger utanför kommunalt skyddsrumsområde. Krav på skyddsrum kommer inte att ställas.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att ca 14 friliggande bostadshus, med 1-2 lgh, kan uppföras. Totalt ca 20 lgh med 2-3 rok. En ny verksamhetslokal i vägens innerkurva möjliggörs och verkstadsbyggnaden på norra strandkanten bekräftas i och med planen. Planen möjliggör en avstyckning av fastigheten Donsö 2:251 för uppförande av ett enbostadshus, befintligt hus bekräftas i planen. Donsö 2:374 bekräftas med en bygggrätt i planen. Fastigheten Donsö 2:256, idag planlagt som fritidshus, får en bygggrätt för en permanentbostad. En fastighetsreglering mellan Donsö 2:256 och kommunens fastighet 2:13 gör att placeringen av allmän gång- och cykelväg mellan bron och befintlig bebyggelse bekräftas.

Vattenområdet norr om piren, där Börjessons sjötaxi idag har sin verksamhet, planläggs som hamnområde. Hamnområdet omfattar nuvarande verksamhetsområde. En mindre bygggrätt för bodar föreslås längs vägen.

Bebyggelsen

De nya bostadshusen fördelas på två grupper utifrån terrängförhållanden. På den planare delen söder om brofästet dras en ny vägslinga, längs den ligger det sex större hus och två stycken enbostadshus. I slutningen öster om brofästet ligger sex enbostadshus med anslutande tillfartsgator. Husen är av två storlekar, enbostadshuset är ca 90 m², det har ett plan med möjlighet att inreda vinden. Det större huset är ca 85 m², det har 1 1/2 våning och förhöjt väggliv. Det ger möjlighet att göra en lägenhet per våningsplan. Utformningen skall vara karaktäristisk för skärgårdens traditionella bebyggelse, fasader med träpanel, sadeltak täckta med takpannor av tegel. Grundläggningen görs på murar som följer bergets form, även detta är karaktäristiskt för skärgårdshus, sockelhöjden varierar med terrängen, men är maximerad. Byggnadernas höjd beräknas utifrån sockelns överkant. Det är viktigt att överkan på berget minimeras.

Gavelmotivet är karaktäristiskt för skärgårdsbebyggelse. De större husen är därför utformade som "fyrfrentshus", ett liksidigt korsplanshus i modern tappning. Husen placeras efter

vägen så att en känsla av samlad bebyggelse uppnås. Platsen är exponerad till följd av det höga läget, husen blir väl synliga från olika håll, det innebär att placering och utformning är mycket viktig.

Enbostadshusen ges möjlighet att bygga takkupor på del av taket. Taklutningen kan variera mellan 27-34 grader på bostadshusen.

Färgsättning av husen skall vara med täckande färg i traditionell ljus kulör.

Uteplatserna mellan husen är marknära, stensatta eller av trä, anpassade till berget. Komplementbyggnader för mopeder/förråd har samma fasadmaterial som huvudbyggnaderna. De är placerade längs vägen och bidrar till att bilda mer väderskyddade uterum.

Gruppen av hus får inte delas i mindre fastigheter. En målsättning är att allmänheten fritt skall kunna röra sig mellan husen på berget, det inte är tänkt några helt privata trädgårdar. Marken får därför inte avgränsas av stängsel, murar och staket.

Utformningen av tillkommande verksamhetslokaler följer i stort befintlig snickerilokal, tydliga husvolymer med sadeltak och gaveln ut mot vattnet.

Vattenområde

Vattenområdet norr om den anlagda piren planläggs som hamn och bekräftar nuvarande verksamhet. Inom hamnområdet kan befintlig taxibåtsverksamhet fortsätta. Strandremsan är smal och möjlighet till expansion, angöring, parkering och bygge av sjöbodar är mycket begränsad.

Service

Befintlig service i närområdet är tillräcklig för områdets behov.

Friytor

I området finns mycket naturmark kvar, någon arrangerad lekplats har därför inte angivits.

Naturmiljö

Naturmiljön i området behålls och friytorna skall vara tillgängliga för allmänheten utan avgränsande staket. I södra delen av området görs den högsta bergsknallen till allmänt tillgänglig plats.

Trafik

Privat biltrafik är inte tillåten på Donsö, däremot skall taxi och räddningstjänst etc kunna köra fram till husen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken utgörs av båttrafik till fastlandet och intilliggande öar. På Donsö finns färdtjänst.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Donsö har eget reningsverk. Ny ledningsdragning samordnas i samband med ny vägdragning.

Värme

De nya husen värms med vattenburen värme. Det är möjligt att ansluta med bergvärmepump.

El och tele

Befintliga luftledningar kommer att grävas ned i samband med exploatering. El och teleledning utförs i samordning med övrig ledningsdragning, när vägen dras fram.

Konsekvensbeskrivning

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 mm.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP99, och fördjupad ÖP antagen 2003.

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18.

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Planchef
Birgitta Lööf

Planarkitekt
Maria Ågren