



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Antagande  
Datum: 2011-09-06  
Rev. Datum: 2012-11-27  
FN Diarienummer: 0519/06  
Plannummer: 0930/04 (EIIa 5132)

### Exploateringsavdelningen

Henrik Andersson  
Telefon: 031-368 12 37  
E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Grässkärsgratan inom stadsdelen Önnered i Göteborg

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska 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	1 kv. 2011
Utställning	4 kv. 2011
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	4 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### 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**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheterna Önnered 762:4 och 762:40.

Övriga fastigheter inom planområdet, Önnered 67:9, 67:13 och 762:259 ägs av privatpersoner. Exploatörer är ägarna till fastigheterna Önnered 67:13 och 762:259.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, se vidare under rubriken ”Avtal”.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar inom kvartersmark.

Detaljplaneförslaget medger bildande av fem nya fastigheter för friliggande enbostadshus. Två av dessa fastigheter ligger inom kommunägd mark och avses säljas genom den kommunala tomtkön.

## **Avtal**

Överenskommelser om fastighetsbildning skall upprättas mellan respektive ägare till fastigheterna Önnered 67:9, 67:13 och 762:259 och kommunen, genom dess fastighetsnämnd, innan detaljplanen antas. Överenskommelserna avser dels mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats och som skall överföras till en kommunägd fastighet, dels mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark och som behöver överföras till en annan fastighet för att åstadkomma byggbara fastigheter.

Genomförandavtal, avseende bland annat utbyggnad av lokalgata, skall upprättas mellan respektive ägare till fastigheterna Önnered 67:13 och 762:259 och kommunen, genom dess fastighetsnämnd, innan detaljplanen antas.

Köpekontrakt kommer att upprättas mellan köpare och kommunen, genom dess fastighetsnämnd, när försäljning av tomtkötomterna blir aktuell.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Ett markområde inom fastigheten Önnered 67:9, omfattande cirka 80 kvadratmeter, överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:255 för att ingå i allmän plats, lokalgata (Gräskärsgatan).

Ett markområde inom fastigheten Önnered 67:13, omfattande cirka 290 kvadratmeter, överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:255 för att ingå i allmän plats, lokalgata (Gräskärsgatan).

Ett markområde inom fastigheten Önnered 762:259, omfattande cirka 60 kvadratmeter, överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:255 för att ingå i allmän plats, lokalgata (Grässkärsgatan).

Ett markområde inom fastigheten Önnered 762:259, omfattande cirka 380 kvadratmeter, överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:255 för att ingå i allmän plats, natur.

Ett markområde inom den kommunägda fastigheten Önnered 762:40 överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:255 för att ingå i allmän plats, lokalgata (Grässkärsgatan) och natur.

Två markområden inom den kommunägda fastigheten Önnered 762:4 överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:255 för att ingå i allmän plats, natur.

### **Fastighetsbildning**

Ett markområde, omfattande cirka 390 kvadratmeter, inom den kommunägda fastigheten Önnered 762:40 överförs till fastigheten Önnered 67:13.

Ett markområde, omfattande cirka 80 kvadratmeter, inom fastigheten Önnered 762:259 överförs till fastigheten Önnered 67:13.

Ett markområde, omfattande cirka 390 kvadratmeter, inom den kommunägda fastigheten Önnered 762:40 överförs till fastigheten Önnered 762:259.

Två markområden inom den kommunägda fastigheten Önnered 762:40 överförs till den kommunägda fastigheten Önnered 762:4.

En fastighet nybildas för bostadsändamål genom avstyckning från fastigheten Önnered 67:13.

Två fastigheter nybildas för bostadsändamål genom avstyckning från fastigheten Önnered 762:259.

Två fastigheter nybildas för bostadsändamål genom avstyckning från den kommunägda fastigheten Önnered 762:4.

Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

### **Servitut**

Servitut för den sydvästra tomten med ändamål ledning över Önnered 67:13 bör upprättas vid eventuell långhålsborrning.

### **Fastighetsplan**

Tomtindelningen (fastighetsplanen) 1480K-III-6352, som fastställdes 1970-02-03, upphävs inom planområdet.

Tomtindelningen (fastighetsplanen) 1480K-III-6866, som fastställdes 1973-01-18, upphävs inom planområdet.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende den allmänna platsmarken och om avstyckning samt fastighetsreglering, för att bilda nya fastigheter, berörande de kommunägda fastigheterna Önnered 762:4 och 762:40.

Övriga exploitörer ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

## Tekniska frågor

### Gator

Planområdet angörs via Grässkärsгатan (lokalgata). Planförslaget innebär att Grässkärsгатan behöver förlängas med cirka 135 meter inom planområdet för att möjliggöra angröping till de nya fastigheterna. Trafikkontoret ansvarar för projektering och utbyggnad av гatan. Se vidare i Planbeskrivningen.

### Gångstig

Utrymme för gångstig (allmän plats) kommer att reserveras från den förlängda delen av Grässkärsгатan till naturområdet norr om planområdet. Park- och Naturförvaltningen ansvarar för och bekostar iordningsställande av gångstig. Eventuellt kommer några trappsteg att anläggas från гatan upp till gångstigen.

### Parkering

Parkering av bilar och cyklar ordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Parkeringsnormen anger att tre parkeringsplatser (två för boende och en för besök) erfordras inom respektive bostadsfastighet.

### Park och natur

Se ovan under rubriken ”Gångstig”.

### Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Grässkärsгатan. Detta kräver utbyggnad av cirka 140 meter va-ledningar.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 57 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsнätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Den sydvästra tomten ligger på en nivå som är lägre än гatan, för denna tomt föreslås i första hand att sk. långhålsborrning utförs österut, över Önnered 67:13, för att kunna ansluta till en nivå som ligger lägre.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Markteknik AB, 2010-11-08.

Dagvattenutredningen visar på att vissa åtgärder erfordras i samband med genomförandet av detaljplanen, se vidare i Planbeskrivningen och på Plankartan.

## Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## El och tele

De nya bostäderna ansluts till el- och telenätet via ledningar i den nya delen av Grässkärsgatan.

## Luft och buller

Se Planbeskrivningen.

## Geoteknik

En bergteknisk utredning och radonklassificering har utförts av Bergab, 2010-11-08. Utredningen visar på att vissa åtgärder erfordras i samband med genomförandet av detaljplanen, se vidare i Planbeskrivningen och på Plankartan.

## Arkeologi

Norr om planområdet finns tre fornlämningar. Tillgängligheten till naturområdet med fornlämningar ökar genom att gående kan nyttja den förlängda Grässkärsgatan och gångstigen för att nå dit.

Detaljplaneförslaget medför inte att arkeologiska utredningar eller åtgärder erfordras.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2011 års prisnivå exklusive moms.

#### Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

##### Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster från överföring av mark till exploitörerna, från försäljning av tomter i tomtekön samt från exploateringsbidrag som erläggs av exploitörerna för utbyggnad av lokalgatan.

##### Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för inlösen av allmän platsmark, utbyggnad av lokalgata, lantmäteriatgärder samt bergteknisk utredning och dagvattenutredning.

#### Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och Naturnämnden får en utgift för anläggande av allmän plats, gångstig. Utgiften uppskattas till cirka 100 000 kronor.

#### Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en inkomst via anläggningsavgifter enligt va-taxa. Inkomsten uppskattas till cirka 530 000 kronor (mervärdesskatt tillkommer).

Detaljplanen föranleder utbyggnad av allmänna va-ledningar, cirka 140 meter. Nämnden för Göteborg Vattens utgift för utbyggnad uppskattas till cirka 1,3 mnkr.

#### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Trafiknämnden får en ökad driftskostnad för den förlängda Grässkärsgratan.

#### **Planekonomi**

Fastighetsnämnden får utgifter för inlösen av allmän platsmark och utbyggnad av lokalgratan m.m. Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av tomtkötter och överföring av mark till exploatörerna. Inkomsterna bedöms överstiga utgifterna.

#### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna**

##### **Inkomster**

Exploatörerna kommer att få inkomster från eventuell försäljning av nybildade fastigheter eller eventuell överföring av mark till de andra exploatörerna inom planområdet.

##### **Utgifter**

Exploatörerna kommer att få utgifter för eventuell överföring av mark till egen fastighet, exploateringsbidrag för utbyggnad av lokalgratan, bergteknisk utredning, lantmäteriatgärder, bygglov, va-anläggningsavgifter m.m.

#### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

##### **Fastighet Önnered 67:9**

Ägarna kommer att få ersättning för avstående av mark till gata.

Ulf Edgren  
Avdelningschef

Charlotta Cedergren  
Distriktschef

Henrik Andersson  
Handläggare