



## Göteborgs Stad

### Stadsbyggnadskontoret

Antagen av ~~B~~/BN den 27 /11/ 2012  
 § 420 1A  
 Laga kraft den 15/4 2013 . 14#

#### Planhandling

Datum: 2011-09-06, rev 2012-11-27  
 Diarienummer: 0930/04 (FIIa 5132)

Anna-Maria Ceder  
 Telefon: 031-368 19 44  
 E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse och utbyggd infrastruktur. Nya bostäder och gata anpassas till områdets topografi och natur samt det exponerade läget.

Detaljplanen innehåller fem tomter för friliggande enbostadshus som angörs via en förlängning av lokalgatan Grässkärsgratan. Från gatan leder en stig till naturområdet norr om planområdet.

### Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, illustrationsritning och grundkarta

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande 1
- Utställningsutlåtande 2
- Fastighetsförteckning

### Utredningar:

- Bergteknisk utredning och radonklassificering samt dagvattenutredning, 2010-11-08. Bergab, Markteknik AB.
- Trafikbullerberäkning, 2010-11-24. Stadsbyggnadskontoret
- Solstudie, 2011-08-15. Stadsbyggnadskontoret

## Förutsättningar

### Läge och avgränsning

Planområdet är beläget nära Grässkärgatan i Önnered, cirka nio kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet gränsar i söder och öster till befintlig villabebyggelse. Sydväst om planområdet ligger bostäder i terrasshus. Mot väster och norr gränsar planområdet till naturmark.



*Planområdets läge och omgivning*

## Areal och markägoförhållanden

Planområdets storlek är drygt 8 000 m<sup>2</sup> och det omfattar fastigheterna Önnered 67:13, , 762:40, 762:259 samt del av Önnered 67:9 och 762:4. Göteborg stad äger Önnered 762:4 och 762:40, övriga fastigheter ägs av enskilda.

## Planförhållanden

### Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Göteborgs kommun, antagen 26 februari 2009, karta 1, ligger planområdet inom område redovisat som ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Det innebär att markanvändningen kan vara bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

### Detaljplan

För större delen av området gäller detaljplan (1480K-II-3470), som vann laga kraft år 1978. Planen redovisar området som allmän platsmark, ”park, plantering, lekplats och dylikt”. Planens genomförandetid har gått ut.

De bebyggda fastigheterna vid Grässkärsgratan omfattas av detaljplan (1480K-II-3186), som vann laga kraft 1967. Detaljplanen anger bostadsändamål. Planbestämmelserna medger fristående byggnader i en våning om högst 150 m<sup>2</sup> och garage om högst 40 m<sup>2</sup>, högst en huvudbyggnad och ett garage per tomt. Angöring till fastigheterna Önnered 67:13 och 67:9 är redovisat med varsitt tomtskafat fram till lokalgratan Grässkärsgratan. Planens genomförandetid har gått ut.

För terrasshusen sydväst om planområdet gäller detaljplan med bostadsändamål, laga kraft 1987.

Följande tomtindelningar upphävs i den del som ligger inom planområdet: 1480K-III-6352, fastställd 1970-02-03 och 1480K-III-6866, fastställd 1973-01-18.

### Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden 2006-09-05. Programmet var föremål för samråd under april-maj 2006. Programmet föreslog 4-5 tomter för friliggande villor/enbostadshus. Angöring till tomterna ordnas genom en förlängning av Grässkärsgratan. Inkomna synpunkter har behandlats i en samrådsredogörelse. De allvarligaste invändningarna var att berörda fastighetsägare och boende vid Grässkärsgratan motsatte sig vägsträckningen. Boende vill bevara grönområdet och är oroliga för störningar, bl a ökad trafik och skuggning.

## Mark och vegetation

Planområdet består av naturmark med undantag av den bebyggda fastigheten Önnered 67:13. Naturmarken består mestadels av blottade berghällar, i delar med tunt jordtäckte och viss vegetation i naturliga skrevor. Terrängen sluttar från 35-40 meter över havet i väster till ca 20 m ö h i öster.

### Geotekniska förhållanden

En bergteknisk utredning och radonklassificering har utförts av Bergab. Berggrunden består av grovt medelkornig granit med viss kvartsådring.

## Bergteknik

Sprickmönstret är typiskt för graniter, med två korsande vertikala sprickgrupper och en flack sprickgrupp. Berggrunden spricker upp i block, vanligen med 1-2 meter kantstorlek, men ställvis mindre. Det ger terrängen ett trappstegsformat utseende. Den flacka sprickgruppen gör att risk för storstabilitetsproblem inte föreligger. Risk för ytliga blocknedfall i nysprängda slänter kan dock föreligga.



*Sparsam vegetation*



*Berghällar inom planområdet*

## Markradon

Mätning av gammastrålning har utförts på blottat berg i naturliga hållar. Nivåer mellan 0,08 och 0,12 mikrosievert per timma uppmättes. Det innebär att området klassificeras som normalriskmark vad gäller radon.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Norr om planområdet finns ett antal fornlämningar, bl a VF 019, 113 och 171 som utgörs av stensättningar och rösen. Avståndet till närmsta fornlämning (VF 113) norr om planområdet är drygt 70 meter fågelvägen, fornlämningen ligger på en nivå ca 15 meter högre.

## Service

Närmsta skola är Önneredsskolan som har förskoleklass till årskurs 9. Avståndet till skolan är ca 500 meter för gående eller cyklande. Från Gräskärsgatan finns en gc-tunnel under Önneredsvägen och via lokalgatan Halleskärsgatan nås Juteskärsgatan där skolan ligger. Förskolor finns bl a på Klåveskärsgatan och Tärneskärsgatan i Önnered. Vid Opalatorget finns Opalgatans öppna förskola.

Åkerhus träffpunkt ligger på entréplanet i Åkerhus äldreboende intill Önneredsskolan och vänder sig även till boende i Tynnered som är 65 år eller äldre. Frölunda Kulturhus inrymmer olika slags kultur- och fritidsverksamheter, bl a bibliotek, simhall, musikarrangemang, tedanser, teater- och bioföreställningar. Dessutom finns sporthallar, konferensrum och salar till uthyrning, kulturskolan mm.

Livsmedelsbutik finns på Spektrumsgatan i Åkered, ca 2 km avstånd. Komplet utbud av kommersiell service finns bl a på Frölunda Torg, ca 2,5 km avstånd. En vårdcentral finns bl a nära Opalatorget.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innehåller sex tomter för friliggande enbostadshus, varav fem är nya som skapas på mark som i huvudsak utgörs av orörd naturmark. Tomterna angörs genom att befintlig lokalgata Grässkärsgratan förlängs upp på berget.

### Bebyggelse

#### Bostäder

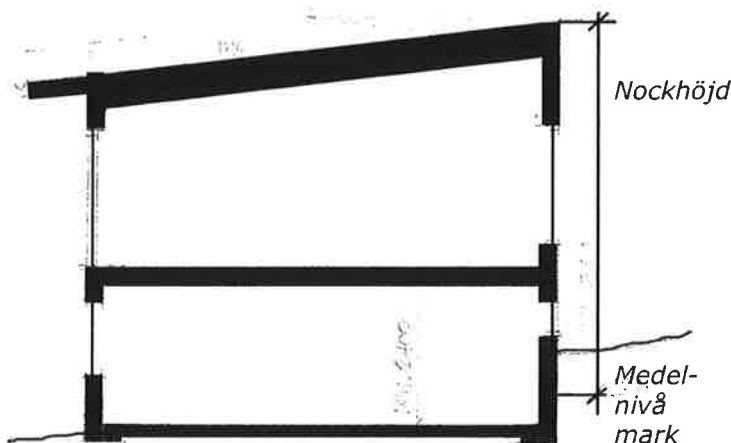
Området utgörs i huvudsak av berg i dagen med nivåskillnader och några branta partier. Avsikten är att nya bostadshus utformas och placeras så att de anpassas till landskapet. För att klara en bra terränganpassning är friliggande enbostadshus på relativt stora tomter lämpligt.

Det är värdefullt att behålla siktlinjer och utblickar mellan byggnaderna så att landskapets terräng kan skönjas mellan byggnaderna. Byggnadernas nockhöjd begränsas i höjd för att minimera påverkan på områdets siluett. Nivåskillnader inom tomten kan tas upp med en souterrängvåning där garage och förråd inryms.

Högsta nockhöjd regleras för varje tomt. Nya huvudbyggnader får ha högst 6,5 meters nockhöjd, befintligt bostadshus, Önnered 67:13, är högre och får 7,5 meter nockhöjd. Avsikten är att huvudbyggnad kan bestå av en våning utöver souterrängvåning, alternativt en och enhalvplanshus. Högsta nockhöjd anges även i meter över nollplanet för respektive tomt med hänsyn till utsiktssläget.

Tre tomter mot väster har beteckningen  $e_1$ , vilket innebär att minsta tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup> och största tillåtna byggnadsarea är 220 m<sup>2</sup>. Största tillåtna bruttoarea är 380 m<sup>2</sup>. Fristående komplementbyggnader får inte uppföras. Genom att inordna garage och förråd i huvudbyggnad begränsas antalet byggnader per tomt. Takvinkel begränsas till flacka tak, 5-12 grader.

Tre tomter åt öster, befintlig tomt och ny med del av Önnered 67:13 har beteckningen  $e_2$ . Minsta tomtstorlek är 700 m<sup>2</sup>, största tillåtna byggnadsarea är 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Takvinkel begränsas till flacka tak, 5-12 grader för den övre tomten, 5-22 grader för mellantomten och 22-45 grader för den redan bebyggda (Önnered 67:13).



Typsektion som visar hur nockhöjd beräknas från markens medelnivå.

## Friytor

### Lek och rekreation

De nya bostäderna får tomter om minst 1000 m<sup>2</sup> respektive 700 m<sup>2</sup>. De gränsar till, eller har nära till naturen norr om planområdet. Det ger goda förutsättningar för lek på den egna tomten eller i berg- och skogsområdet intill. Vid Önneredsskolan finns Önneredsplan som är en kommunal bollplan (11-manna, grus) samt en sporthall. Närheten till hav och skärgård ger goda möjligheter till aktiviteter och rekreation.

### Naturmiljö

Planområdet omges av naturmark i norr och väster. Mindre delar av planområdet sparas som allmän platsmark – natur. Det gäller den södra delen av Önnered 762:259 och de östra delarna av 762:4 och 762:40. Mellan tomterna i norr skall en gångstig tillgodose allmänhetens tillgänglighet till naturområdet norr om.

## Trafik

### Biltrafik

Lokalgatan Grässkärsgratan förlängs in i planområdet, från nivån ca + 21 meter når den upp till ca + 30 meter över nollplanet. Samtliga tomter får anslutning direkt till lokal-gata. Gatan avslutas med en vändplats utformad för backvändning.

Lokalgatan har placerats för att få en utformning som minimerar behovet av sprängning och långa slänter. Gatans körbanebredd är 5,5 meter med undantag av en drygt 50 meter lång raksträcka som är 3,5 meter bred. Avsmalningen är acceptabel med hänsyn till att gatan endast försörjer fem-sex tomter. Den första delen av gatan ska utformas med en stödmur i kombination med slänt på östra sidan, avsikten är att minska släntintrång på fastigheten Önnered 67:9 (planbestämmelse n<sub>1</sub>). På varje sida av gatan finns stödremсор å 0,5 meter. Gatan är utformad med en jämn lutning på knappt 10%, från nivån + 21,3 meter vid befintliga bostadshus (Önnered 67:9 och 67:13) upp till + 30,4 meter vid vändplanen.



*Grässkärsgratan förlängs norrut (Önnered 67:13 till vänster i bild)*

## Parkering

Parkering skall ordnas inom respektive tomt. Enligt parkeringsnormen (från 1996) behövs 2 bilplatser för boende och en plats för besökande, sammanlagt 3 biluppställningsplatser.

## Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Halleskärsgratan, ca 300 meter från planområdet. Buss till Frölunda torg tar knappt 10 minuter. Från Frölunda torg finns goda förbindelser med buss och spårvagn.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Grässkärsgratan. Nya ledningar förläggs i lokalgratan.

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

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

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

### Brandvattenförsörjning

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

### Dag- och dräneringsvatten

Dagvattnet skall i första hand tas omhand lokalt (LOD) inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark i magasin och tillsammans med dränvatten vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

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

En dagvattenutredning har utförts av Markteknik AB. Allmän dagvattenledning finns i Grässkärsgratans befintliga sträckning. Ny allmän dagvattenledning byggs ut i gatans nya sträckning.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom tomtmark genom infiltration och fördröjning före avledning. Eftersom marken består av berg är det näst intill omöjligt att infiltrera dagvatten. Flödesutjämning föreslås ske genom dagvattenmagasin (stenkistor) på tomtmark. För fastigheter med avrinning från ovanliggande naturmark skall avskärande diken utföras.

För tomten i nordost rinner vatten från ovanliggande naturmark in på tomtens nedre östra del, nedströms den byggbara delen av tomten. Ett avskärande dike eller andra åtgärder är inte möjligt eller rimligt. Dagvattenpåverkan på fastigheten Önnered 67:12 kommer att minska då större delen av dagvattnet tas omhand lokalt inom den nya tomten.

Den sydvästra tomten är lågt belägen och anslutning till allmän dagvattenledning kan ske via långhålsborrning genom Önnered 67:13 till anslutning i lokalgatan alternativt pumpning.

### **El och tele**

De nya bostäderna ansluts till el- och telenät. Nya ledningar förläggs i lokalgatan.

### **Avfall**

Närmsta återvinningsplats för förpackningar, tidningar och småbatterier mm finns vid Önneredsskolan. Återvinningscentral finns i Högsbo, den tar emot grovavfall, t ex trasiga möbler, trädgårdsavfall, kylskåp, elektronik, bräddor och rostiga cyklar. Farligt avfall som målarfärg, kemikalier och bilbatterier kan lämnas på miljöstationen vid Preem på Skattegårdsvägen.

Restsopor samlas i kärl och hämtas vid varje fastighet. Soporna bränns i Renovas anläggning i Sävenäs, där det blir till fjärrvärme och el. Rökgaserna från förbränningen renas och det som blir kvar, slagg och aska, läggs på deponi. Även biologiskt hushållsavfall kan sorteras i ett särskilt kärl och hämtas.

## **Grundläggning**

Byggnader grundläggs på berg, topografin inom tomterna innebär behov av sprängning. På normalriskmark skall byggnader uppföras radonskyddande, dvs med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

## **Berg- och blocksäkerhet**

Efter avslutade bergschakt behöver slänter rensas på lösa block och en bergteknisk besiktning utförs för bedömning av eventuella ytterligare bergförstärkande åtgärder såsom bultning och nätning.

## **Konsekvensbeskrivning**

### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet ligger inom det område (sk högexploaterad kust) som omfattas av geografiska riktlinjer enligt miljöbalken 4 kapitlet. Bestämmelserna ska inte hindra utveckling av befintliga tätorter. Detaljplanen innebär en utökning med fem nya tomter inom tätbyggt område, området ligger i direkt anslutning till bostäder och utbyggd infrastruktur.



Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Befintliga fornlämningar norr om området påverkas inte av detaljplanen.

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 och bygger på ett planprogram.

### **Behovsbedömning**

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

Detaljplanen innebär att fem nya tomter för friliggande enbostadshus möjliggörs på tidigare obebyggd mark. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och service.

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 till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver beaktas särskilt.

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i tidigt samråd 2010-12-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### **Kompensationsåtgärder**

En utvärdering av behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner har genomförts av stadsbyggnadskontoret i samarbete med fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen och miljöförvaltningen. Planområdet bedöms ha vissa rekreativa funktioner av litet eller måttligt värde och en ekologisk funktion med litet värde. Behov av kompensationsåtgärder föreligger ej.

### **Stadsbild/Landskapsbild**

Detaljplanen medger friliggande enbostadshus på relativt stora tomter. Planbestämmelser reglerar byggnaders storlek, nockhöjd och takvinkel, avsikten är att byggnaderna skall ha relativt flacka tak och säkerställa utsikt från alla tomter. Hustypen blir enplanshus med souterrängvåning eller en och enhalvplanshus. På de mest exponerade tomterna tillåts inga fristående komplementbyggnader. Ett tillägg med fem relativt stora tomter och byggnader med låg taklutning bedöms inte ge en stor påverkan på stadsbilden. Byggnadstypen påminner om den befintliga villabebyggelsen i närområdet även om byggrätterna är något större. Bebyggelsen inordnar sig höjdmässigt mot bergets höjder norr om, siluetten ändras bara marginellt.

### **Kulturmiljö**

Närmsta fornlämning ligger på en betydligt högre nivå, 44-45 meter över nollplanet, och minst 70 meter från planområdet. Högsta tillåtna nockhöjd för tomten i nordväst är +41 meter över nollplanet och ligger därmed under fornlämningarna höjdmässigt. Ny bebyggelse bedöms inte påverka fornlämningarna negativt. Tillgängligheten till naturområdet med fornlämningar ökar genom att gående kan nyttja gatan och gångstigen för att nå naturen i norr.

### Naturmiljö

Marken som tas i anspråk utgör i huvudsak orörd naturmark och utgör en mindre del i utkanten av ett relativt stort naturområde omgivet av bostadsbebyggelse. Den sydvästra delen av planområdet sparas som allmän plats naturmark, detsamma gäller en remsa mellan befintliga tomter och ny tomt i den nordöstra delen av planområdet.

En utbyggnad med bostadshus, gata och ledningar innebär sprängning då planområdet utgörs av berg.

### Påverkan på luft

Fordonstransporter bidrar till förorenande utsläpp till luft. En rimlig bedömning är att fem nya hushåll genererar ca 5 fordonsrörelser per bostad och dygn, totalt ca 25 fordonsrörelser. Det ger en marginell påverkan på luft. Både cykel och buss är alternativa färdssätt för att nå flera målpunkter för social och kommersiell service.

### Påverkan på vatten

Dagvattnet fördröjs inom tomtmark innan det leds till allmän ledning och vidare till huvudledning som mynnar i havet vid Ganlet.

### Störningar

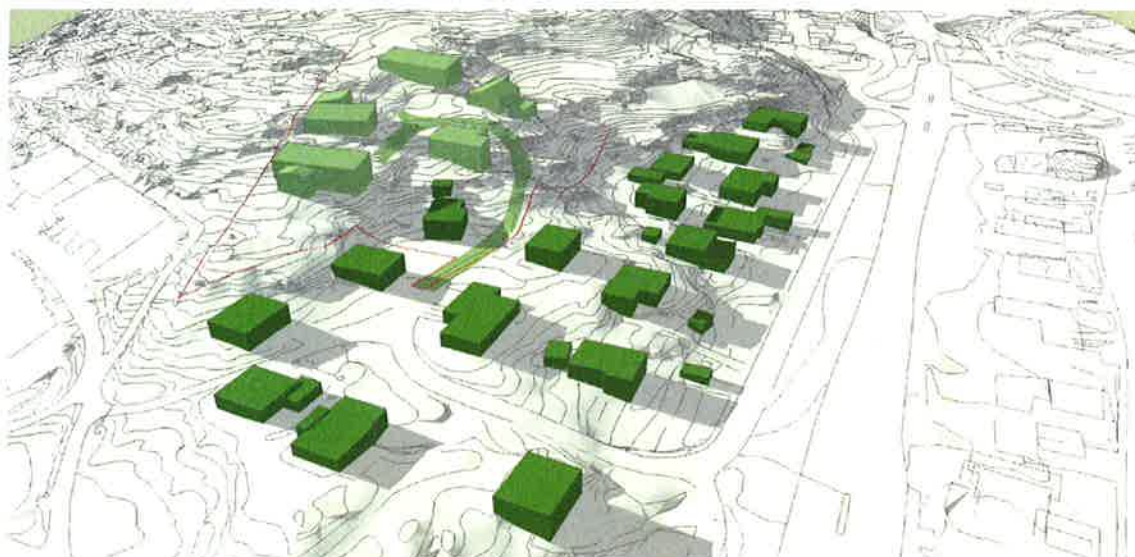
Trafikmängden på Önneredsvägen är ca 3200 fordon/dygn och på Önnereds Hamnväg ca 1800 fordon/dygn. En trafikbullerberäkning har utförts. Ekvivalent ljudnivå är 43-45 dBA och maximal nivå 61 dBA. Ljudnivåerna ligger betydligt lägre än de riktlinjer som finns för trafikbuller (ekv 55dBA respektive max 70dBA) Planområdets är inte utsatt för bullerstörning eller någon annan störning.

### Skuggning

En solstudie har tagits fram av stadsbyggnadskontoret med illustrationsritningen som underlag. Studien redovisar hur skuggorna faller 21 mars (vårdagjämning) och 21 juni (sommarsolstånd) kl 9, 12, 15, 16, 17, 18 och 19. Ny bebyggelse ger ingen skuggning för befintliga tomter 21 mars. Den 21 juni ger ny bebyggelse ingen skuggning mellan klockan nio och tre. Vid sextiden närmar sig skuggorna befintliga tomter och bostadshus i öster. Påverkan från skuggning bedöms vara acceptabel och leder inte till att något bostadshus får dåliga solförhållanden.



*Skuggning från ny bebyggelse 21 mars kl 15.*



Skuggning från ny bebyggelse 21 juni kl 18.

### Sociala konsekvenser

Grässkärsgratan utgör idag en återvändsgränd för gående. Med en utbyggnad enligt planen kan gående fortsätta på den förlängda lokalgatan och komma upp på en högre nivå med vidsträckt utsikt mellan de nya bostadshusen. Från gatan leder en allmän gångstig ut i naturen. Natur och fornlämningar blir därmed mer lättillgängliga. Fem nya bostadshus ger fler boende i området och innebär att fler människor rör sig området. Barnen får tillgång till lek i naturområdet.

### Nollalternativ

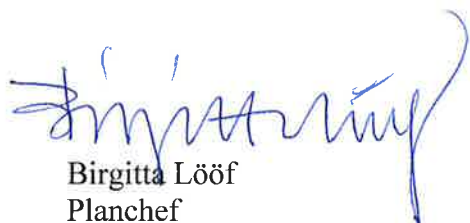
Utan ny detaljplan fortsätter markanvändningen enligt gällande detaljplan, dvs naturmark. Inga nya bostäder skapas.

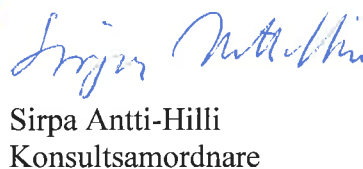
### Genomförandetid

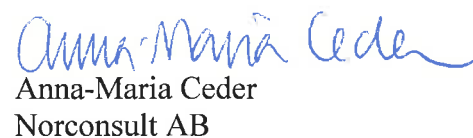
Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

### Revidering

Efter utställningstiden har illustrerad tomtindelning justerats och som en följd har plankartan reviderats. Tomtindelningen har ändrats genom att gränsen mellan tomt A och C, tillika egenskapsgräns på plankartan, har flyttats ca 5 meter söderut. Tomt A, har minskats i nordväst och därmed minskas även planområdet. Gångstigens läge i norra delen har justeras något mot öster. Gränsen mellan tomt D och naturmarken, tillika egenskapsgräns, i södra delen har flyttats ca 3 meter söderut.

  
Birgitta Löf  
Planchef

  
Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare

  
Anna-Maria Ceder  
Norconsult AB



## Göteborgs Stad

### Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 27/11 2012  
 § 420 / AU  
 Laga kraft den 15/4 2013 . 1/1

#### Planhandling

Antagande  
 Datum: 2011-09-06  
 Rev. Datum: 2012-11-27 / *uc*  
 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 Grässkärgatan 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 (Grässkärsgatan).

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 (Grässkärsgatan).

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 exploatörer ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

## Tekniska frågor

### Gator

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

### Gångstig

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

Avloppsnätet 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 gatan, för denna tomt föreslås i första hand att sk. långhålsborrning utförs österut, över Önnared 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 exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, 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 Grässkärsgratan.

### 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 Grässkärsgratan 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 exploatörerna, från försäljning av tomter i tomtkön samt från exploateringsbidrag som erläggs av exploatörerna 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.

#### **Planeekonomi**

Fastighetsnämnden får utgifter för inlösen av allmän platsmark och utbyggnad av lokalgratan m.m. Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av tomtkötomter 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