

**GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR**  
Bostadsavdelningen  
**GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR**  
Distrikt Väster

2002-05-14

Handläggare:  
Birgit Berglund FK  
Tel: 61 13 20

Kerstin Säfblad SBK  
Tel: 6 17 06

Kent Johansson SBK  
Tel: 61 15 86

Dnr: 0687/98

Detaljplan för  
**BOSTÄDER M.M. SÖDER OM BROTTKÄRRSVÄGEN**  
inom stadsdelen Askim i Göteborg

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **BAKGRUND**

Ett program för Brottkärrsområdet har godkänts av byggnadsnämnden. Programområdet har delats upp i flera detaljplaner med början i centrala delarna.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med de största fastighetsägarna HSB och Skanska uppdragit åt tre arkitektkontor att i form av parallella uppdrag gestalta utformningen av bebyggelsen runt ängarna. Förslagen har nu bearbetats och ligger till grund för detta detaljplaneförslag avseende ängen söder om den bef. Brottkärrsvägen. Planen redovisar ett tillskott av ett 80-tal byggrätter i form av radhus, parhus och friliggande villor samt utbyggnad av tennisföreningen. Förslaget är en halvering av antalet byggrätter jämfört med det antagna programmet.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### Markägoförhållanden

Den exploateringsbara marken ägs uteslutande av HSB. Den nya sträckningen av Brottkärrsvägen ligger på mark som ägs av Skanska och HSB. Privata markägare blir berörda utefter vissa delar av Brottkärrsvägen som skall breddas och rätas ut. Kommunens markinnehav är mycket litet.

Huvudmannaskap m.m.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Byggherren ansvarar för genomförande av planen på kvartersmark. Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning ske.

### Tidsplan

Samråd	SBK/BN	1:a kv 2001
Utställning	SBK/BN	2:a kv 2002
Antagande	BN	4:e kv 2002

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### Fastighetsplan

Fastighetsplan kan erfordras för byggnadskvarter med oklar fastighetsindelning i syfte att skapa lämpliga fastigheter (tomter) och ge förutsättningar för de gemensamhetsanläggningar som kan behövas.

### Fastighetsbildning

För *befintliga* fastigheter skall anpassning ske inom kvarter till föreslagna gränser mot allmän plats och enligt eventuell fastighetsplan innan bygglov kan medges för ny- eller tillbyggnad. Fastighetsbildning (avstyckning) för *nya* fastigheter skall vara gjord innan bygglov för ny bebyggelse kan ges. Erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar skall vara bildade och lagakraftvunna innan bygglov kan ges.

Allmänhetens behov av att passera genom storkvarteren vid Sandåsen, Brända Berget och Hovås Enebacke, kvarteret för tennisföreningen, inomkvartersgatorna från Brottkärrsvägen förbi Brottkärr 1:289 och 1:290 m fl norrut samt från Brottkärrsvägen söderut mellan 1:156 och 1:212 med gång och cykeltrafik säkras genom en planbestämmelse (x). Denna bestämmelse möjliggör för kommunen att säkerställa tillgängligheten med servitut eller delaktighet i gemensamhetsanläggning för utfartsväg för storkvarteren.

### Mark i allmän plats

Kommunen såsom huvudman för de allmänna platserna skall lösa in de fastighetsdelar, som ingår i allmän plats (gatumark, natur, park e dyl). Överlåtelse av allmän platsmark inom Brottkärr 1:218 och 1:236 i exploatörens (HSB) ägo regleras i ett exploateringsavtal.

Planförslaget redovisar följande fastigheter och samfälligheter som ingående till viss del eller i sin helhet tas i anspråk i allmän plats:

Brottkärr 1:59, 1:73, 1:121, 1:122, 1:127, 1:152, 1:158, 1:164, 1:172, 1:178, 1:178, 1:205, 1:206, 1:218, 1:219, 1:236, 1:265, 1:290, 1:302, 5:1, 8:1, 9:1, 27:1, 77:1, s:6, s:9, s:25, s:50-51, Kobbegården s:2, Skintebo 1:3, 2:2, 2:7, 2:41, 2:110, 5:1, 13:1

### Gemensamhetsanläggningar

Följande gemensamhetsanläggningar bedöms nödvändiga för planens genomförande:

För kvarteren kring Sandåsen, Brända Berget och Hovås Enebacke inrättas gemensamhetsanläggning för utfartsväg och närgrönområde. Inom Brända Berget skall dessutom ingå ny parkeringsplats för gäster och parkering vintertid.

Nya gemensamhetsanläggningar för utfartsvägar ordnas dels för Brottkärr 1:51, 1:194, 1:178-179 och 1:289-290, dels för 1:188 och ny byggrätt inom 1:218, dels för 1:156 och 1:212, dels inom 1:146, dels inom 1:264. För den första nämnda skall dessutom tillskapas siktreservat (n) inom 1:51 och 1:194.

Kostnaderna för utförandet skall fördelas mellan gemensamhetsanläggningarnas delägande fastigheter efter den nytta varje fastighet har av erforderlig åtgärd. Kostnaderna för kommande drift fördelas efter den användning/utnyttjande varje fastighet har. Slutlig ställning till gemensamhetsanläggningarnas omfattning jämte erforderlig föreningsbildning för kommande förvaltning görs i särskild anläggningsförrättning efter det att planens antagits och vunnit laga kraft.

Enligt administrativ bestämmelse får bygglov ej ges för ändrad markanvändning förrän beslut om ovan angivna nödvändiga gemensamhetsanläggningar vunnit laga kraft.

### Ledningsrätt

Kommunen är ansvarig för huvudkallvatten- och spillvattenledningarna i planområdet. Dessa ledningsstråk (*u-områden*) säkras med ledningsrätt, på de sträckor ledningarna går på kvartersmark. Kommunen är vidare ansvarig för huvuddagvattenavledningen via ledningar, större diken samt dagvattendammar. Inom kvartersmark säkerställs dessa anläggningar med ledningsrätt och servitut.

Nya transformatorstationer (E1) samt distributionsledningar för el och tele säkerställs med ledningsrätt.

### Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Dessa rättigheter kan behöva omprövas (ändras eller upphävas) i en lantmäteriförrättning för att erhålla en anpassning till planen och dess förutsättningar.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### Gator m.m.

I centrala Brottkärr förläggs Brottkärrsvägen väster om Brottkärrs Röseväg i en ny sträckning. Nya Brottkärrsvägen kommer i sin helhet att kompletteras med gång- och cykelbana. Brottkärrsvägen ansluter till länsväg 158. Det lokala gatunätet består i stor utsträckning av kortare sträckor med ett fåtal berörda fastighetsägare. Brottkärrs Röseväg rustas upp. Fortsättningen på Brottkärrs Röseväg blir en gång- och cykelväg fram till Sösbacken. Den gamla Brottkärrsvägen väster om Rösevägen rustas upp samt förses med gångväg.

#### Vatten och avlopp, dagvatten m.m.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till utbyggt allmänt ledningsnät i området. Dock krävs utbyggnad av lokala allmänna dricksvatten- och spillvattenledningar där tillkommande bebyggelse planeras. Utbyggnad av va-ledningar sker i samband med utläggning av nya vägar. Avtal om finansiering och utbyggnad av va-ledningar till kompletterande bebyggelse skall upprättas mellan kommunen och markägarna innan planens antagande.

Detaljplanen berör befintliga allmänna va-ledningar. Allmänna va-ledningar behöver läggas om i nya lägen för kvarter söder om Gamla Brottkärrsvägen. Avtal skall träffas med exploitören om finansiering och utförande av omläggningarna innan planens antagande.

Alternativt brandvattensystem tillämpas i småhusområden enligt VAV publikation P 83. Brandposter med god kapacitet finns i Gamla Brottkärrsvägen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 70 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

Spillvattnet avleds via lokalt allmänt ledningsnät till pumpstation vid Kinds båthamn. Breddavlopp erfordras för spillvatten vid enstaka tillfällen på grund av tekniskt fel eller mycket kraftig nederbörd.

Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintliga nivåer på spillvattenledningar i området. Avsikten är att spillvattnet skall avledas med självfall till allmänt ledningsnät. Enstaka fastigheter kan behöva intern pumpning för avledning av spillvatten (tre nya fastigheter på Brottkärr 1:158 och 1:218). Fastighetsägaren svarar för dessa kostnader.

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

Dagvattnet avleds naturligt till öppna diken utmed Brottkärrsvägen med avrinning mot väster. Dammar ordnas utmed bäckfåran vid Brottkärrsvägen för fördröjning så att nuvarande vattenflöde inte ökas. Dammarna kan komma framförallt de två östra att vid torrperioder att vara helt uttorkade. Allmänna dagvattenledningar finns till stor del utbyggda inom planområdet.

Dagvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark (LOD) genom till exempel infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och avledas till diken eller allmänna ledningar. Dagvattnet från takytor bör i största möjliga utsträckning avledas via stuprör till utkastare på mark. Brottkärrs Röseväg kompletteras med allmän dagvattenledning.

Dagvattnet från lokalgator och övriga hårdgjorda ytor skall tas om hand lokalt (LOD) i första hand genom att dikesbrunnar utan botten anordnas och att ingen kantsten anläggs så att dagvattnet ges möjlighet att rinna till intilliggande översilningsytor.

Åtgärderna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kommer att förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på vattenmiljön i havsområdet utanför området.

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.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp betalas enligt vid betalningstillfället gällande va-taxa.

Anläggningsavgift enligt va-taxa år 2002 år för tillkommande ändamål, dagvatten, för fastighet som tidigare betalt anläggningsavgift för minst ett ändamål, till exempel spillvattnet, är tomtyteavgift på 20 % på 20 kr/m<sup>2</sup> exkl. moms samt servisavgift på 60 % på 12 000 kr exklusive moms. Avgiften för anslutning av dagvatten från en fastighet med tomtyta på 1 000 m<sup>2</sup> blir då 11 200 kr exklusive moms. Avgiften reduceras om fastigheten tillämpar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med 10 % på 20 kr/m<sup>2</sup> exklusive moms.

Va-verket svarar för drift och underhåll av större diken och dammar för fördröjning av dagvatten inom detaljplanen. Trafikkontoret svarar för diken för avledning av vatten från gator.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören (HSB). Avtalet reglerar bl.a. exploatörens (HSB:s) ansvar för betalning av gatukostnads-ersättning till kommunen, kommunens ansvar för utbyggnad av den centrala ängen samt överlåtelse av mark som skall ingå i allmän plats.

Tre ytterligare avtal skall tecknas med exploatörerna (HSB, Skanska och Peter Kinde); ett för Brottkärsvägen, ett för norr om Brottkärsvägen och ett för södra Brottkärr. Alla fyra avtalen är kopplade till varandra och vart och ett måste bli gällande för att utbyggnaden av Brottkärsvägen och exploateringen i Brottkärr skall kunna genomföras.

Fortsättningen på Brottkärns Rösevägen anläggs som gång- och cykelväg som bekostas av kommunen.

Utbyggnad av dammar utförs och bekostas av va-verket. Anläggning av den centrala ängen utförs och bekostas av kommunen. HSB lämnar ett bidrag på 1 Mkr för iordningställande av grönytorna på den centrala ängen.

I planområdets sydvästra del finns en gata som skall fungera som tillfart till en fastighet (Brottkärr 1:152) och som en del i ett övergripande gång- och cykelstråk. Ett avtal skall tecknas.

**SAMRÅD**

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med berörda tekniska förvaltningar.

**GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR****GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR**

Peter Junker  
Avdelningschef

Lennart Mellgren  
Distriktschef