

Detaljplan för Bostäder i Kv Fulufjället

Enkelt planförfarande



Antagandehandling
mars 2017

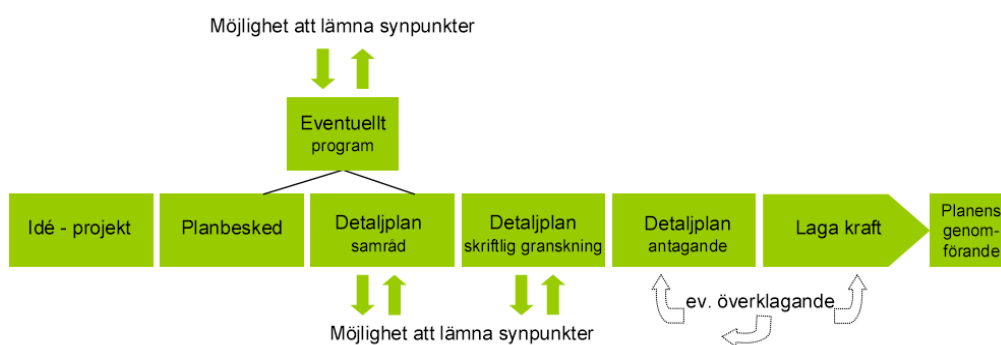


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Information om planförslaget lämnas av:

Stefan Rosén, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 04

Malin Ronnebro, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 67



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2017-03-21
Aktbeteckning: 2-5393

Diarienummer SBK: 0687/09
Handläggare SBK
Stefan Rosén
tel: 031-368 18 04
stefan.rosen@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 7042/15
Handläggare FK
Malin Ronnebro
Tel: 031-368 09 67
malin.ronnebro@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Kv Fulufjället inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geotekniskt PM

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I KV FULUFJÄLLET	1
<i>Enkelt planförfarande</i>	1
GRANSKNINGSHANDLING OKTOBER 2016	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Bostäder i Kv Fulufjälle inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	7
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	8
<i>Teknik</i>	8
<i>Störningar</i>	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	8
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	9
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	10
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	10
<i>Avtal</i>	11
<i>Tidplan</i>	12
<i>Genomförandetid</i>	12
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	12
<i>Nollalternativet</i>	12
<i>Miljökonsekvenser</i>	12
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	13
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	13

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av tre befintliga bostäder.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanens genomförande innebär ingen ny bebyggelse. I samband med att detaljplanen genomförs kommer befintlig fastighetsindelningsbestämmelse upphävas för de befintliga bostäderna, vilket möjliggör att bostäderna kan styckas av. Delar av befintlig markparkering som saknar planstöd planläggs som parkering.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen påverkar inga allmänna eller enskilda intressen.

Avvikelser från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.



Orienteringsbild

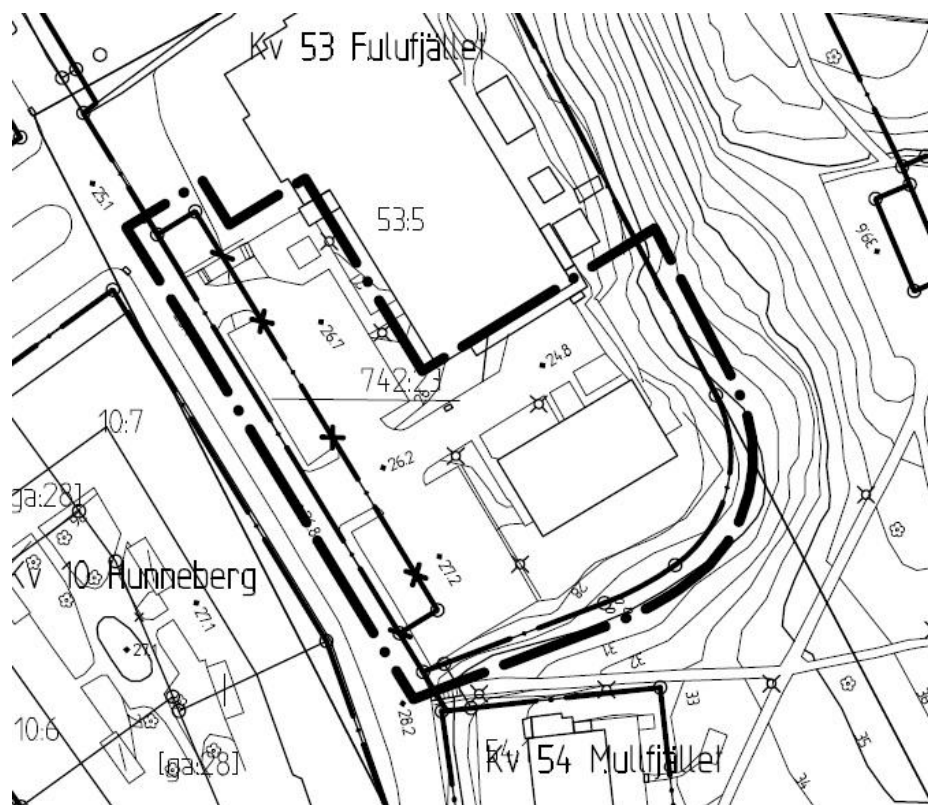
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av tre befintliga radhusbostäder som tidigare varit tjänstebostäder till Redbergskyrkan.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Landerigatan, cirka 3 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Tomträtt innehas av Redbergskyrkan.



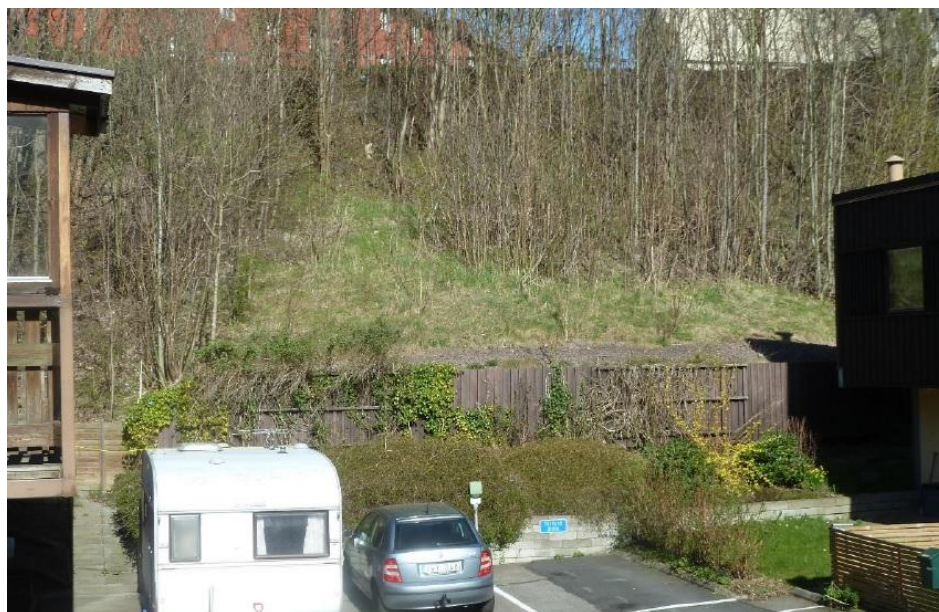
Grundkarta

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående användning: bebyggelseområde med grö- och rekreationsytor.

För området gäller detaljplan FII-2971, som vann laga kraft år 1961. Planen anger samlingslokal samt att bostäder får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta erforderligt för bevakning eller eljest lämpligt. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande fastighetsplan upprättades 1973.

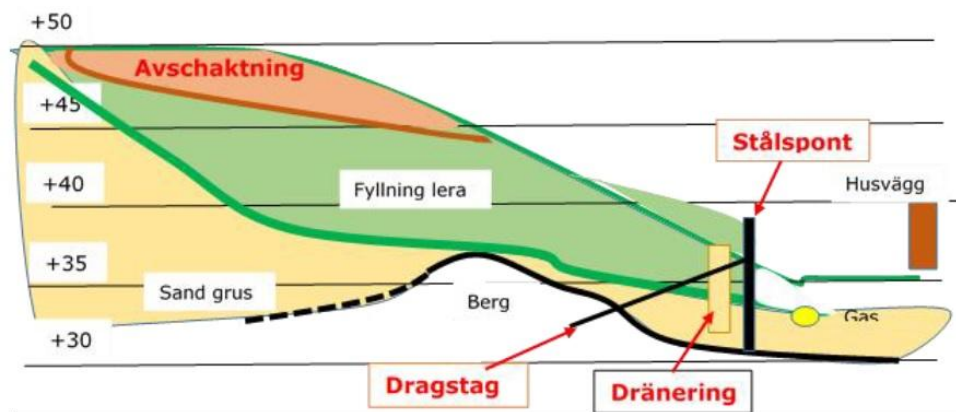
Mark, vegetation och fauna



Slänten i öster med den bakåtförankrade sponten, dold av ett träplank. Bostäderna till höger. Foto:ÅF

Geoteknik

I slänten i öster har tidigare ett skred inträffat (1998). Efter skredet utfördes stabiliserande åtgärder i form av en permanent bakåtförankrad spont samt avschaktning och dränering. I samband med detaljplanen har ett geotekniskt PM tagits fram med statusbedömning av åtgärderna och platsens geotekniska förutsättningar (ÅF, 2015-05-09). Slutsatsen är att det inte finns några geotekniska eller tekniska risker idag eller i framtiden.



Principsektion med de utförda stabiliserande åtgärderna. Bild: ÅF

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornminne Gö 285 (en fyndplats) har en skyddszon som tangerar planområdet. Fornminnet påverkas ej av detaljplanens genomförande. Planområdet gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården, Bagaregården. Riksintresset påverkas inte av detaljplanen. I kommunens bevarandeprogram ingår före detta Härlanda fängelse på södra sidan av Härlandavägen.

Redbergskyrkan och bostäderna byggdes 1975. De tre bostäderna byggdes som tjänstebostäder till kyrkan. Bostäderna är tvåplans radhus i souterräng, med entré i bottenvåningen mot norr, och trädgårdar med uteplatser på övre planet mot söder.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Landerigatan, GC-väg finns. Parkering finns. Det finns inga större nivåskillnader mellan gatan och bostädernas entréer.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Härlandavägen ungefär 150 m från planområdet. Tillgängligheten anses vara god.

I närområdet finns flera förskolor samt en skola för yngre barn. I före detta Härlanda fängelse finns ett kulturhus med bland annat bibliotek. Grönområden finns i direkt anslutning till planområdet. Övrig service finns inom cirka 800 meter från området.

Teknik

De befintliga bostäderna har vatten- och avloppsanslutning samt elmatning via Redbergskyrkan. Bostäderna har egen anslutning till fjärrvärmenätet.

Störningar

Buller

De befintliga bostäderna är indragna från gatorna och är ej bullerstörda. En bullerutredning behöver inte tas fram.

Luftföroreningar

Det finns risk för att miljökvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids. Inga åtgärder krävs eftersom bostäderna har planstöd i gällande plan. En luftmiljöutredning behöver inte tas fram.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör avstyckning av tre befintliga bostäder. Detaljplanens genomförande innebär ingen ny bebyggelse. I samband med att detaljplanen genomförs upphävs befintlig fastighetsindelningsbestämmelse för de befintliga bostäderna, vilket möjliggör att bostäderna kan styckas av. Delar av befintlig markparkering som saknar planstöd planläggs som parkering.

Exploator för detaljplanen är Redbergskyrkan. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Till höger de tre befintliga bostäderna. Redbergskyrkan till vänster. Rakt fram de tre befintliga parkeringsplatserna samt spont dold av träplank och grönska.

Bebyggelse

Den befintliga bostadsbyggnaden avses att bibehållas. Ingen ny bebyggelse planeras.

Trafik och parkering

Befintlig infart från Landerigatan kommer vara infart till fastigheten även i fortsättningen. Infarten är gemensam för Redbergskyrkan och bostäderna vilket avses säkerställas med gemensamhetsanläggning.

Parkering / cykelparkering

De tre befintliga parkeringsplatserna vid bostäderna avses att säkerställas med gemensamhetsanläggning. Cykelparkering kan anordnas av de boende på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten kan avledas via befintlig ledning inom fastigheten till allmän ledning i Landerigatan.

Vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande kräver att varje bostadsfastighet får egen vattenledning från kommunal ledning i Landerigatan. Avlopp kan även fortsatt gå via kyrkan.

Inför detaljplanens genomförande ska berörd fastighetsägare kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning av bostäderna avses ske med befintlig fjärrvärmeanslutning.

El och tele

Göteborg Energi kräver att varje bostadsfastighet får egen servismatning genom att ersätta den befintliga gemensamma elmatningen som är ansluten via Redbergskyrkan.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Avfallshanteringen kan ordnas i befintligt soprum som är gemensamt med Redbergskyrkan alternativt med avfallskärl vid varje bostad. Sopbil kan köra igenom parkeringen parallellt med Landerigatan och behöver därmed inte backvända.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafiknämnden samt park- och naturnämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder och utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av ingående markområden och anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för infart avses att upprättas mellan tomträtten för Bagaregården 53:5 samt blivande bostadsfastigheter. Gemensamhetsanläggning för parkering avses upprättas mellan blivande bostadsfastigheter.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i avtal att blivande fastighetsägare/tomträttsinnehavare utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bagaregården 53:5		762kvm	Bostad

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt tomträttsavtal inom planområdet kommer att ändras efter avstyckning av bostadsfastigheterna.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal avses ej att tecknas mellan kommunen och Redbergskyrkan avseende kommunaltekniska anläggningar inom planområdet angående genomförandet av planen.

Avtal om markförsäljning avses att upprättas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Göteborg Vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2016

Granskning: 4:e kvartalet 2016

Antagande: 1:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer inte de befintliga bostäderna att styckas av. Delar av befintlig parkering kommer att fortsätta vara planlagd som mark som inte får användas till parkering.

Miljökonsekvenser

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 m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Avstämning mot lokala miljömål

Detaljplanen bedöms ha neutral påverkan på lokala miljömål eftersom bostäderna är befintliga och har planstöd. Detaljplanen innebär inte att fler människor kommer att bo inom områden där miljökvalitetsnormer för luftkvalitet riskerar att överskridas.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 11 december 2015.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från eventuell markförsäljning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden kan få förändrade intäkter från tomträttsavgäld vid eventuell försäljning.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören, Redbergskyrkan, får utgifter för lantmåteriförrättning, tomträttsavgäld samt för köp av mark.

Exploatören får intäkter i form av försäljning av bostäder eller uthyrning av bostäder.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Stefan Rosén
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Malin Ronnebro
Exploateringsingenjör