



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 17/12 2013
 § 473 / 4
 Laga kraft den 30/12 2014 . /EW

Planhandling

Datum: 2013-04-30, Rev 2013-12-17
 Diarienummer: 0883/09 (FIIa 5192)

Anna Rudholm
 Telefon: 031-368 18 33
 E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långströmsparken inom stadsdelarna Kyrkbyn och Biskopsgården i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för bostäder i Långströmsparken i stadsdelarna Kyrkbyn och Biskopsgården. Förslag till ny detaljplan medger bostäder, vilket är ett prioriterat ändamål i staden. Avsikten är att möjliggöra utbyggnaden av småhus inom området samt bygga samman befintliga områden med varandra.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Utdrag ur Program för Biskopsgården, 2007
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Arkeologisk utredning, Rio Kulturkooperativ, 2010-10-13.
- Dagvattenutredning, Bostäder vid Långströmsparken, Norconsult AB, 2011-01-11, rev 2013-02-27
- PM Geoteknik och bergteknik, Långströmsparken, Ramböll, 2011-10-24, rev 2013-02-19
- Trafikstudie Jättesten, WSP, 2008-11-25

Förutsättningar

Läge

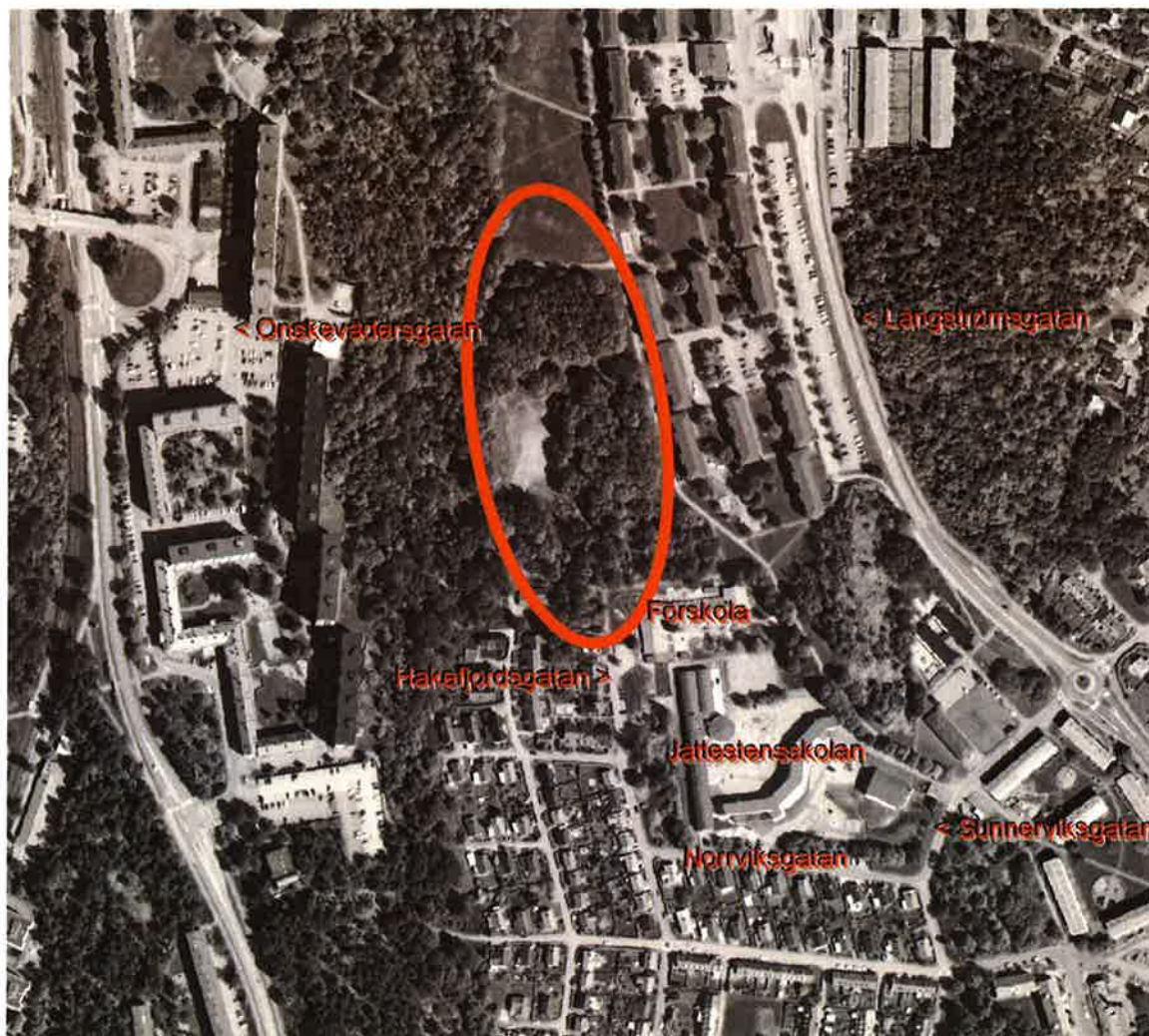
Planområdet är beläget vid Långströmsparken i Biskopsgården, cirka 4,5 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.



Planområdet markerat med orange cirkel.

Areal och markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Biskopsgården 830:844, 830:904, 732:924 och Kyrkbyn 148:2, 149:2, 149.3, 832:410, 832:522, 832:523, 832:524, 832:610, 832:611, 832:628 och 832:698 som alla ägs av Göteborgs stad och omfattar cirka 4 hektar.



Ungefärligt planområde markerat med orange linje.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, ÖP, anger att området har särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild, och/eller kulturlandskap. Det aktuella området kategoriseras i ÖP som Mellanstaden. För Mellanstaden gäller bl a att den ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur. Barriärer ska överbyggas och tryggheten ska öka. Därför bör befintliga bebyggelseområden länkas samman genom ny bebyggelse eller nya stråk.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F3133 som vann laga kraft år 1964, F2773 som vann laga kraft år 1953 och E2785 som vann laga kraft år 1954. Planernas genomförandetid har gått ut.

De gällande detaljplanerna anger att markanvändningen för området är allmänt ändamål, parkering, idrottsändamål, allmän plats; park, plantering, lekplats och dylikt samt allmän plats; gata. Genom planområdet ligger också ett u-område som innebär att marken måste vara tillgänglig för allmänna ledningar.

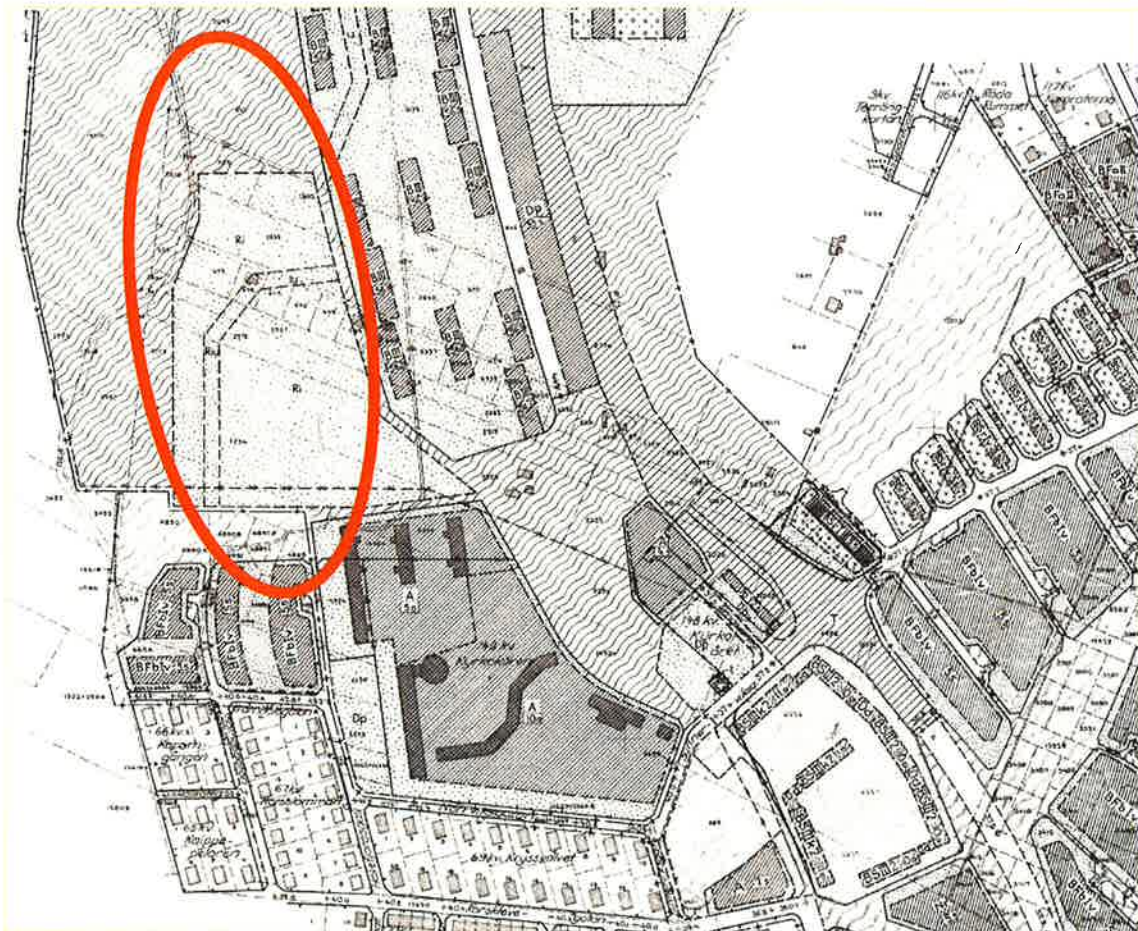


Bild på gällande planer; F3133, F2773 och E2785
Ungefärligt planområde i orange linje.

Program

Program för Biskopsgården, där planområdet ingår, har godkänts av byggnadsnämnden 20 februari 2007.

Programmet föreslår 15 platser över hela Biskopsgården som lämpliga att pröva i detaljplan för bostäder. Huvudinriktningen i programmet är bl a att komplettera det befintliga bostadsbeståndet med typer av boende som inte finns här idag eller som behöver förstärkas ytterligare.

Mark och vegetation

I planarbetet har en utvärdering av områdets rekreativa och ekologiska funktioner gjorts. Den har gjorts som ett samarbete mellan Miljöförvaltningen, Park och Naturförvaltningen, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Idag finns det i planområdet en grusad bollplan som inte nyttjas. Kring bollplanen är det halvtät vegetation som utgörs av i huvudsak sälg. Den rika förekomsten av sälg bidrar bland annat till ökad artrikedom av insekter och fåglar.

I planområdets västra gräns går dalgången över i en relativt brant bergssluttning. Denna övergång är viktig för landskapsbilden och därmed också viktig att bevara.



Bilden visar bollplanen.



Den branta bergssluttningen vid gångvägen som finns i planområdets västra del.

Geotekniska förhållanden

Större delen av planområdet består av mark som inte bedöms som fastmark. Jorden under vegetationstäcket bedöms huvudsakligen bestå av 2–15 meter lera som vilar direkt på berg eller på friktionsjord på berg. Trots förekomsten av lera bedöms stabiliteten vara tillfredställande utifrån befintliga förhållanden. För en mer utförlig beskrivning av de geotekniska förhållandena se bilaga, *PM Geoteknik och bergteknik, Långströmsparken, Ramböll 2011-10-24, rev 2013-02-19*.

Markradon

Planområdet innehåller såväl lågriskområde som normalriskområde för radon, enligt SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). För normalriskområde gäller att ny bebyggelse skall ha radonskyddande grundkonstruktion, såvida inte mätningar visar annat behov.

Fornlämningar och kulturhistoria

En särskild arkeologisk utredning har utförts under 28-29 september 2010. Slagen flinta av stenålderskaraktär påträffades och återdeponerades. I närheten till utredningsområdets södra del påträffades en ny boplats som registrerades (1066:1). Vidare påträffades två stengårdsgårdar som kan höra samman med en gård som funnits i området innan kringliggande bostadshus byggdes. Boplatsen Göteborg 483 (Rio Kulturkooperativ nr 1066:1) bedömdes som fast fornlämning, medan stenmurarna, Göteborg 482, har registrerats som övriga kulturhistoriska lämningar. Om möjligt bör de ligga kvar och integreras i bebyggelsen. I övrigt är området stort av sentida aktiviteter. Se bilaga, *Arkeologisk utredning, Rio Kulturkooperativ, 2010-10-13*.

Med anledning av den nyfunna boplatsen (Göteborg 483) gjordes en arkeologisk förundersökning i december 2011. Förundersökningen visade att fornlämningen inte hade ett sådant värde att vidare undersökning är motiverad.

Länsstyrelsen bedömer att fornlämning RAÄ 483 är att betrakta som undersökt och borttagen. Omfattas därmed inte längre av kulturminneslagens bestämmelser. Det föreligger inga hinder att ta denna yta i anspråk för önskat ändamål.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen kring planområdet är varierad. Uppe på bergssluttningen, på Önskevädersgatan, väster om området, ligger storskaliga skivhus ritade i slutet på 50-talet. Dessa skivhus har 8 – 9 våningar och har fasader som är nästan 60 meter långa. Söder om planområdet ligger en småskalig småhusbebyggelse med stora inslag av egnahemsbebyggelse från mitten av 40-talet. Öster om planområdet, längs med Långströmsgatan, finns 4-vånings lamellhus från mitten av 60-talet.



Tidstypiska lamellhus från 60-talet.

Både skivhusen på Önskevädersgatan och lamellhusen vid Långströmsgatan är planerade efter sin tids idealbild. Byggnader och trafik skulle separeras för att skapa säkra miljöer för den gående och cyklande människan. Följaktligen ligger husen fränkopplade gatan med all parkering samlad på ett ställe, ofta mellan husen och gatan, på stora markparkeringar eller i p-däck.

I småhusbebyggelsen i söder är hus och trafik mer integrerad. Parkering sker på egen tomt eller längs med gatan. Husen ligger också mycket närmare gatan, vilket får till följd att entréer ligger nära gatan och därmed rör sig fler människor i gaturummet.

I planområdets södra del finns idag en byggnad för scoutverksamhet. Byggnaden är från 1960-talet.

Service

Offentlig service finns i närområdet i form av förskola och klasser från år 1 till 6 i Jätttestenskolan. Viss kommersiell service finns vid Jätttestensgatan. Närmaste centrumanläggning finns på Kyrkbytorget ca 1 km söder om planområdet.

Störningar

Planområdet ligger i en del av Biskopsgården som är förhållandevis fritt från störningar.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att markanvändningen i gällande plan, idrottsändamål, allmän plats; park, plantering, lekplats och dylikt samt allmän plats; gata, ändras till bostadsändamål, centrumanläggning, parkering samt lokalgata. Planförslaget innebär möjlighet att bebygga området med ca 50 radhus, ett BmSS (boende med särskild service), en avstyckad tomt för bostad och centrumändamål, lokalgata samt parkering.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

De föreslagna bostäderna är mindre radhus i två plan. Ett boende med särskild service (BmSS), med 6 lägenheter i ett plan, planeras också inom planområdet.

Service

Genom byggandet av bostäder med särskild service, BmSS, ökar kommunens förmåga att erbjuda individer som har behov av särskild service i sitt boende.

Planförslaget innebär inte någon ytterligare kommersiell service.

Friytor

För att få ett så korrekt planeringsunderlag som möjligt har kommunen tagit fram en **sociotopkarta**. Den visar hur ett område används och har dels tagits fram med hjälp av brukarundersökningar såsom enkäter, möten och intervjuer, dels med systematiska platsobservationer utförda av tjänstemän på Park och Naturförvaltningen.



Sociotopkartan som visar att området främst används för lek och promenad.

Lek och rekreation

För det aktuella planområdet så är det främst ytorna i direkt anslutning till det som är mest använda, och som innehåller störst värden ur rekreationssynpunkt. Dessa kommer att finnas kvar och kommer att kunna användas som idag. På det sätt som planområdet används idag är inte heller unikt för området utan kan även göras i närområdet.

Se **sociotopkartan**.

Naturmiljö

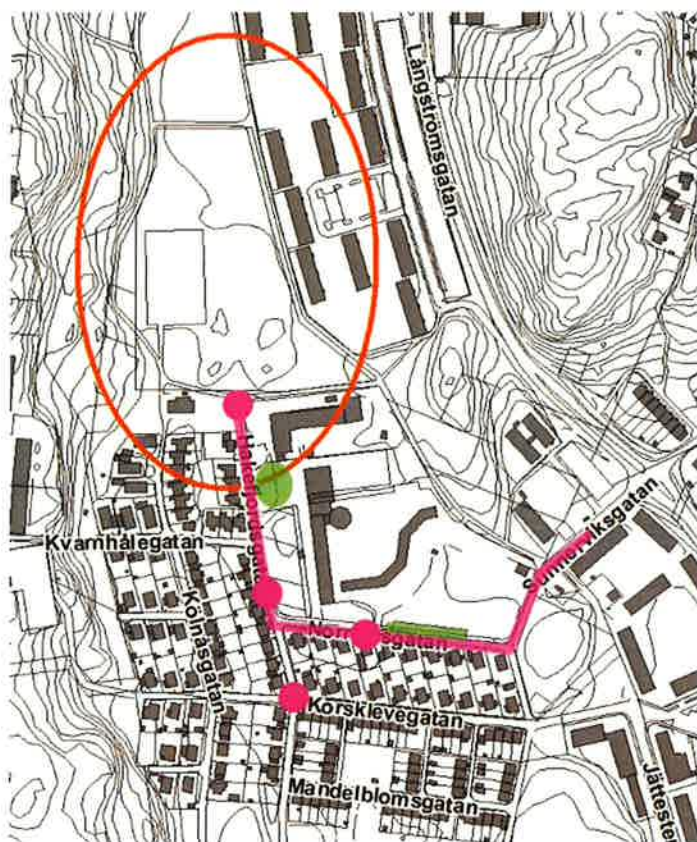
En eventuell exploatering skulle, inom området, ha en viss negativ påverkan på den typ av djur och växtliv som finns här. De träd som måste tas ned ska placeras i det närliggande grönområdet, och kan därigenom fortsätta vara goda miljöer för insekter och fåglar. Träd inom planområdet ska i möjligaste mån bevaras.

Trafik

Biltrafik

Fyra alternativ av tillfartsväg till planområdet har studerats. Av dessa kvarstår alternativet via Hakefjordsgatan (alternativ 1) som mest lämpligt efter överväganden vad gäller stadsmässighet, utifrån trafikmätningar och trafiksituationen vid ovan nämnda gata samt angränsande gator. Att nyttja befintlig infrastruktur är alltid ett första alternativ då det binder ihop områden i staden.

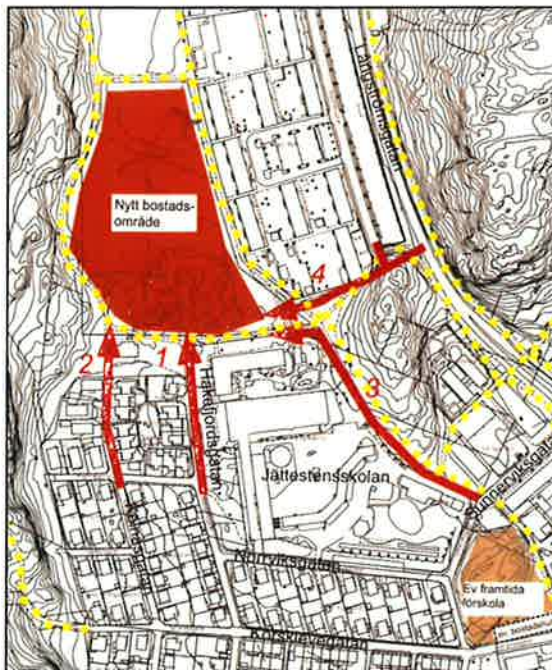
De mätningar av trafikmängderna på Hakefjordsgatan, och dess tillfartsvägar, som Trafikkontoret gjort på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret hösten 2012 för att klargöra dagens trafiksituation visar på en dygns mängd på 800-1000 fordon. Gatans standard anses vara god utifrån befintliga förhållanden. Med de åtgärder som föreslås med trottoar på båda sidor gata samt ny angöring till förskola och skola, så blir trafiksituationen längs med Hakefjordsgatan, Norrviksgatan och Sunnerviksgatan trafiksäkrare.



- Orange linje visar ungefärligt planområde
- Rosa linje visar längs med vilka gator som trottoar föreslås anläggas på båda sidor av gata.
- Rosa cirklar visar föreslagna placering för nya farthinder.
- Gröna markeringar visar föreslagna ny angöring vid förskola och skola.

Den tillkommande trafiken beräknas uppgå till ca 320 fordon per dygn, dvs. en ökning med ca 33 %. Denna ökning är avsevärd, men i förhållande till ovan nämnda siffror samt standard på gata fullt acceptabla.

Inom planområdet föreslås en LOKALGATA.



De olika alternativen från Trafikstudie Jättsten, WSP, 2008-11-25

Alternativ 2 i trafikstudien var att dra trafiken via Kölnåsgatan. Sektionen är i norr mycket smal och inlösen av fastighet skulle krävas vid en förlängning av gatan för att gatubredden skulle bli tillräckligt bred. Denna gata ligger också längst in i området, sett från Långströmsgatan, vilket innebär att fler störs av ökad trafik. En annan nackdel är att det inte är möjligt att lägga en trottoar längs gatan då gaturummet inte är tillräckligt brett.

Alternativ 3 var att nyttja befintlig gångväg öster om Jättstensskolan. Då skulle naturmark tas i anspråk samt att denna väg inte skulle ha några ytterligare "brukare" förutom de boende i det planerade området. Gångvägen är dessutom en frekvent nyttjad gångväg till och från skolan. Utemiljön vid skola och förskolan skulle påverkas negativt av att ha trafikerade vägar på vardera sidan. Bostadshusen vid Långströmsgatan skulle påverkas av buller både från Långströmsgatan och från en ny väg.

Alternativ 4 som studerats var att dra en ny väg från Långströmsgatan till planområdets sydöstra del. Det alternativet kräver ett stort sprängningsarbete i kullen söder därom, samt att en del av ett befintligt flerfamiljshus skulle behöva lösas in och rivas. Planområdet skulle även påverkas negativt då den kulle som finns i planområdets södra del, och som anses ha höga naturvärden, mer eller mindre skulle försvinna.

Parkering / cykelparkering

Parkering sker på egen tomt och på gästparkeringar i området.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Långströmsgatan ca 200 m öster om planområdet. Linje 31 som trafikerar området har avgångar var 30:e minut. Närmaste spårvagnshållplats finns vid Friskvåderstorget, ca 400 m från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i området och den nya exploateringen föreslås ansluta till befintligt VA system.

Anslutning till dricksvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Långströmsgatan efter förlängning av dricksvattenledningen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt kommer att motsvara nivån +83 enligt Göteborgs lokala höjdsystem GH 88.

Anslutning till spillvatten kan ske till allmänt ledningsnät som finns i direkt anslutning till planområdet i öst och till allmänt ledningsnät i Kölnåsgatan och Hakefjordsgatan.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning ligger på ca 7 meters djup och föreslås ligga kvar. Denna ledning bör dock inte belastas ytterligare och vid framtida utformning av vägen är detta viktigt att beakta. Några byggrätter skapas inte inom u-området för dagvattenledningen. Mindre delar av framtida tomtmark kan dock placeras inom u-området. Dagvattnet ska kunna avledas med självfall till befintligt dagvattensystem. Före anslutning till det befintliga systemet föreslås att dagvattnet utjämnas och erforderlig utjämningsvolym har beräknats till ca 106 m³. Med föreslagen utjämningsvolym kommer det maximala utflödet från planområdet, vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktig, att kunna hindras från att öka jämfört med befintliga förhållanden. För ytterligare upplysningar se bilaga *Dagvattenutredning, Bostäder vid Långströmsparken, Norconsult AB 2011-01-11, rev 2013-02-27*. Hänsyn ska tas till ledningen vid projektering av husens grundläggning, se bilaga *PM Geoteknik och bergteknik, Långströmsparken, Ramböll 2011-10-24, rev 2013-02-19*.

Brandvatten

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

Närmaste brandpost finns i Kölnåsgatan ca 20 m söder om planområdet.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

El och tele finns utbyggt i området. En ny nätstation krävs för den nya exploateringen och detta säkerställs med ett E-område i planen.

Avfall

Den nya bebyggelsen bör kunna utnyttja de återvinningsstationer som finns i närområdet. Närmaste station finns vid Långströmsgatan, ca 170 m norr om planområdet.

Stabilitet och sättningar

Då området i princip är helt plant bedöms stabilitetsförhållandena för befintliga förhållanden vara tillfredsställande, trots förekomsten av lera. Enligt beräkning av stabiliteten i området med störst lermäktighet kan marken här belastas med 60 kPa i form av fyllnadsmassor, hus eller annan last utan att stabilitetsbrott uppstår.

Området består till stor del av mark med en lermäktighet på uppemot 15 m. Leran under torrskorpan bedöms enligt empiriska antaganden huvudsakligen vara normalkonsoliderad eller svagt överkonsoliderad. Sättningar kommer med största sannolikhet uppstå redan vid en liten belastning av nuvarande markyta. Kompletterande fältgeotekniska undersökningar samt en sättningsanalys krävs för att kunna bedöma sättningarnas storlek.

Bergteknik

Detaljplaneområdet består delvis av mjuka, låga kullar som är helt stabila och kan lämnas utan åtgärd (område 1-3 i *PM Geoteknik och bergteknik, Långströmsparken, Ramböll 2011-10-24, rev 2013-02-19*). Även område 6 kan lämnas utan åtgärd. Inom område 4, i ovan nämnda PM, behövdes endast losstagande av enskilda lösa block. Detta har åtgärdats av Park och naturförvaltningen 2013-03-05. Område 5 behövde åtgärdas snarast då slänten var instabil med lösa block. Slänten har rensats på block och bergsdelar har bultats. Detta arbete utfördes av Metodförstärkning 2011-05-31.



Bild från Geotekniskt PM över områden med block.

Grundläggning

Om byggnation ska ske inom området som består främst av lera kommer sannolikt långtidssättningar utvecklas p.g.a. tillskottslasten. Före byggnation av sättningskänsliga byggnader/anläggningar på lera rekommenderas att en kompletterande sättningsanalys utförs eftersom grundläggning genom lastkompensation eller på stödpålar troligtvis erfordras.

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 m.m.

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.

Prioriteringar och avvägningar

Bostäder är prioriterade. Området är idag outnyttjat vad gäller bollplanen, och grönområde i direkt anslutning. Det är önskvärt att bygga samman områden för att skapa ett attraktivare boende. Den upplevda tryggheten är viktig. Medborgardialog ligger till grund för programmet och även till detaljplanen.

Behovsbedömning

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

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 i 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 särskilt beaktas.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborg, som antogs 2009-02-26, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2012-02-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär att en delvis redan ianspråktagen yta bebyggs med bostäder. De nya bostäderna blir ett komplement till befintlig bebyggelse och ett tillskott som visar vår tids byggnadssätt. Skalan är låg och underordnar sig den stora och för området karaktäristiska bergskammen i väster. Bebyggelsen sträcker sig inte heller ut på det öppna fältet i norr utan låter istället dessa ytor utgöra en tydlig gräns för området.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning har utförts, se under rubriken **Fornlämningar och kulturhistoria**. I närheten till utredningsområdets södra del påträffades en ny boplatz som registrerades (RAÄ 483). En arkeologisk förundersökning har utförts. Förundersökningen visade att fornlämningen inte hade ett sådant värde att vidare undersökning är motiverad. Länsstyrelsen bedömer att fornlämning RAÄ 483 är att betrakta som undersökt och borttagen. Den omfattas inte längre av kulturminneslagens bestämmelser.

Naturmiljö

Den natur som finns inom planområdet försvinner till stor del. De träd som tas ner placeras i det närliggande skogsområdet för att på så sätt fortsätta utgöra goda livsmiljöer insekter och fåglar.

Påverkan på luft

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Stadens lokala miljö kvalitetsmål

En avstämning har gjorts mot stadens lokala miljö kvalitetsmål. Hur planen överensstämmer med dem redovisas nedan i korthet.

- Planområdet ligger i närhet till kollektivtrafik samt till service i form av skola och förskola.
- Planförslaget ger en viss negativ påverkan för ett rikt djur- och växtliv i området, men den mildras genom utläggningen av nedtagna träd.
- Planområdet överensstämmer med ÖP vilket är en parameter för god bebyggd miljö, som är ett av Göteborgs miljö kvalitetsmål.

Störningar

Planen medför viss ökad trafik på befintliga gator. Planerad bebyggelse kommer att ge ett tillskott med ca 320 fordonsrörelser per dygn dvs. en ökning med ca 33 %. Denna ökning är avsevärd, men i förhållande till dagens trafikmängd samt standard på gata fullt acceptabel.

Störningen från den ökade trafikmängden kommer troligtvis att bli mest kännbar för de boende längs med det sista avsnittet på Hakefjordsgatan. Där kommer den procentuella trafikökningen blir stor jämfört med dagens nästan bilfria miljö. Med kompletteringsbebyggelse, som är ett av stadens mål, blir en av konsekvenserna mer trafik.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna har särskilt studerats under planarbetet. Det framtagna förslaget bör ha en positiv effekt på både närområdet samt såväl stadsdelen.

Platsen upplevs idag som otrygg med begränsad sikt då bollplanen är igenväxt. Stråken mellan öst och väst är viktiga för den upplevda och visuella tryggheten.

Utbudet av service i närområdet är idag begränsat, men med ett ökat kundunderlag så kan det förändras till det bättre.

Turtätheten för busstrafik kan också tänkas öka från dagens 2 gånger i timmen.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att fastigheterna inte planläggs och att nuvarande användning och utformning inte förändras. Då tillskapas inte småhusbebyggelse inom denna del av stadsdelen, vilket har bedömts angeläget.

Genomförandetid

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



Maria Lissvall

Tf. Planchef



Sirpa Ruuskanen Johansson

Konsultsamordnare



Anna Rudholm

Planarkitekt COWI AB



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 17/12 2013
 § 473 / AC
 Laga kraft den 30/12 2014 . /EW

Planhandling

Datum: 2013-04-30
 Rev.: 2013-12-17 *AW*
 FN Diarienummer: 0851/10
 Plannummer: (FIIa 5192)

Exploateringsavdelningen

Mikaela Rhodin
 Telefon: 031-368 10 72
 E-post: mikaela.rhodin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långströmsparken inom stadsdelen Kyrkbyn och Biskopsgården 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. 2012
Utställning	2 kv. 2013
Antagande	4kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014 (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 bygg rätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Fastighetsnämnden har markanvisat del av planområdet till Väst kuststugan AB. Avsikten är att planområdet även skall inrymma ett boende med särskild service (BmSS) samt att en befintlig byggnad (scoutstuga) i områdets sydvästra del kommer ges planstöd.

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.

Genomförandeavtal ska träffas mellan exploatören och kommunen, se pkt avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

Mellan Hakefjordsgatan och skolan kommer en parkering att anläggas för att täcka parkeringsbehovet för skolan.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommun, genom dess fastighetsnämnd, och Väst kuststugan AB. Om planen fullföljs ska avtal om marköverlåtelse upprättas.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören och ska reglera detaljplanens genomförande och parternas åtaganden.

En kommunintern markupplåtelse avseende marken för BmSS-boendet avses upprättas mellan fastighetsnämnden och Lokalnämnden.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats.

Enligt planförslaget redovisas allmän plats (LOKALGATA) inom del av fastigheten Kyrkbyn 149:2, som ägs av kommunen men upplåts till Lokalförvaltningen.

Fastighetsbildning

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats på fastigheten Biskopsgården 830:844 överförs till lämplig kommunal fastighet. Detaljplanen medger att fastigheter bildas för småhusen, samt för BmSS.

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar för respektive berörd fastighet skall vara genomförd innan bygglov beviljas för detaljplanens föreslagna bebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken bör en gemensamhetsanläggning bildas för att tillgodose förvaltningen av de gemensamma ytorna.

Gemensamhetsanläggningens avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska upprättas för spill- och dagvattenledning inom det med **u** betecknade området som utgörs av kvartersmark.

Ledningsrätt ska upprättas för allmänna fjärrvärmeledningar inom det med **u** betecknade området som utgörs av kvartersmark. Göteborg Energi AB ansöker och bekostar ledningsrätt för fjärrvärmeledningar.

Ledningsrätt ska upprättas för transformatorstation inom det med **E** betecknade området inom kvartersmark. Detsamma gäller de allmänna elledningar som hamnar inom kvartersmark. Göteborg Energi Nät AB ansöker och bekostar ledningsrätt för transformatorstation och allmänna elledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av föreslagen detaljplan. Göteborg Energi AB ansöker om och bekostar ledningsrättsupplåtelse för transformatorstation samt elledningar och Göteborg Energi Nät AB ansöker om och bekostar ledningsrättsupplåtelse för fjärrvärmeledning. Göteborgs kommun ansöker om och bekostar ledningsrätt för befintlig spill- och dagvattenledning samt erforderlig fastighetsbildning för BmSS och området runt scoutstugan.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området planeras ske via Hakefjordsgatan i planområdets södra del.

Gator

Planen medför att en ny lokalgata byggs ut genom området för att tillgodose den nya bebyggelsen. Trafiksäkerhetsåtgärder föreslås utföras i anslutning till området. Kommunen ansvarar för utbyggnad av lokalgatan.

Gångvägar

Gångvägar finns utbyggt i området. Befintlig gångväg i planområdets sydöstra del kommer att flyttas en bit norr ut. I planområdets norra del kommer en ny gångväg anläggas i öst och väst. Alla gångvägar inom området ligger på parkmark.

Parkering

Planerade parkeringsytor på kvartersmark för den nya bebyggelsen ska lösas inom respektive fastighet. Planerade besöksparkeringar inom kvartersmark för småhusen kan säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Busshållsplats finns vid Långströmsgatan ca 200 meter öster om planområdet. Detaljplanen medför ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Park och natur

Detaljplanens parkområden, belägna på allmän plats, förvaltas av park- och naturförvaltningen.

Längs planområdets östra sida kommer en trädallé planteras på parkmark mellan gångvägen och den tillkommande lokalgatan. I planområdets norra del ska träd planteras för att avgränsa kvartersmarken mot parken.

Den sälj som tas ned bör placeras i angränsande skogsområde.

Iordningställandet av parkmarken samt plantering av träd m.m. ansvarar kommunen för.

Vatten- och avlopp

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kölnåsgatan och Hakefjordsgatan där en förlängning av spillvattennätet med anslutning till Hakefjordsgatan krävs. Kapaciteten bedöms vara god.

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

Anslutning till dricksvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Långströmsgatan efter förlängning av dricksvattenledningen. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt kommer att motsvara nivån +83 enligt Göteborgs lokala höjdsystem GH 88. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploatören.

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

Lägst nivå på färdigt golv för att anslutning med självfall skall tillåtas, ska vara minst 0,3 meter över marknivå vid förbindelsepunkt.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

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

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät öster om planområdet samt till befintlig dagvattenledningen inom området. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

El och tele

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

Inom planområdet kommer en transformatorstation att upprättas.

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet och möjlighet till anslutning bedöms finnas för den planerade bebyggelsen

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Markmiljö

En historisk inventering har genomförts för området som visar att det inte finns risk/indikation på att marken kan vara förorenad.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning, samt en bergsteknisk utredning har utförts av Ramböll 2011-10-31, rev 2012-01-13. Se planbeskrivningen under rubriken geotekniska förhållanden.

Arkeologi

Erforderliga arkeologiska undersökningar för ett antagande av planen är utförda och omfattas inte längre av kulturminneslagens bestämmelser. Se planbeskrivning under rubriken Fornlämningar och kulturhistoria.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en intäkt då kvartersmark för bostäder säljs till exploatören, samt för en årlig intäkt i form av avgifter för kommunintern markupplåtelse.

Utgifter

Utgifter för planens genomförande avser främst projektering och utbyggnad av lokalgator, gångvägar, nyplantering av träd, rivning och iordningställande av förskoletomt som tas i anspråk. Utgifterna bedöms uppgå till cirka 20 mnkr. Fastighetsnämnden får även kostnader för de lantmäteriförrättningar som erfordras för BmSS och Scoutstuga.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av lokalgator

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får en årlig driftskostnad för skötsel av tillkommande naturmark, samt gångvägar.

Nämnden för Kretslopp och Vatten inkomster och utgifter

Det allmänna va-nätet kommer att byggas ut vilket medför kostnader för Kretslopp och Vatten.

Nämnden för Kretslopp och Vatten erhåller intäkt genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Lokalnämnden

Utbyggnad av BmSS boende finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för BmSS boendet och iordningställande av parkeringsplatser.

Planekonomi

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms inte täckas genom försäljning av kvartersmark inom planområdet.

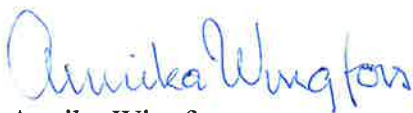
Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av planerade småhus.

Utgifter

Samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken ska bekostas av exploatören så som markförvärv, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för va, el och tele m.m.



Annika Wingfors
Distriktschef



Mikaela Rhodin
Handläggare