

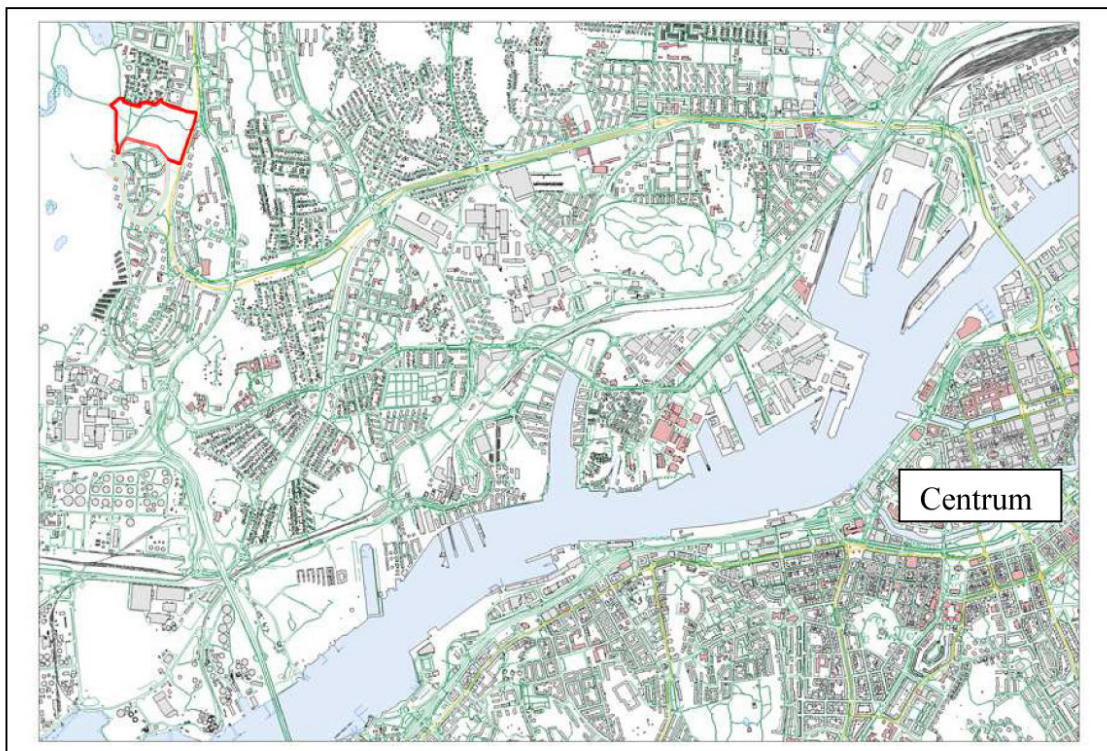


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
**Bostäder mellan södra och norra
Biskopsgården**



Utställningshandling
2009 09 15



Översikt, planområdets läge

Information om planförslaget lämnas av:

Stadsbyggnadskontoret:

Johan Wiik, tfn 031-368 16 93

Hans Jönsson, tfn 031-778 40 20

Kartor i skala 1:1 000 kan beställas från Stadsbyggnadskontoret (Köpmansgatan 20),
Angel Ferrufino, tfn 031-368 15 97

Plankonsult: Hans Jönsson, Exark Arkitekter

Omslagsbild: White Arkitekter AB



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2009-09-15

Diarienummer: 0482/08

Distrikt Norr, Plangruppen

Johan Wiik

Telefon: 031-368 16 93

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för

BOSTÄDER MELLAN SÖDRA OCH NORRA BISKOPSGÅRDEN

inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att uppföra nya bostäder samt en förskola i ett centralt område i Biskopsgården. Planområdet är beläget nära god kollektivtrafik och utgör ett av de delområden som redovisas som utbyggnadsområde för bostäder i *Program för Biskopsgården* som godkändes av byggnadsnämnden i februari 2007.

Detaljplanen omfattar totalt cirka 150 nya bostäder i form kedjehus, parhus, radhus samt fyrbohus.

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antaget av Kommunfullmäktige 2009-02-26.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Program För Biskopsgården (finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

Följande utredningar kompletterar planhandlingen (finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret):

PM Geoteknik, (WSP2009-01-23)

Bergteknik, (Bergab 2009-01-21)

Trafikbullerutredning, (WSP 2009-03-02)

PM Trafikalstring, (Flygfältsbyrån, 2009-02-18)

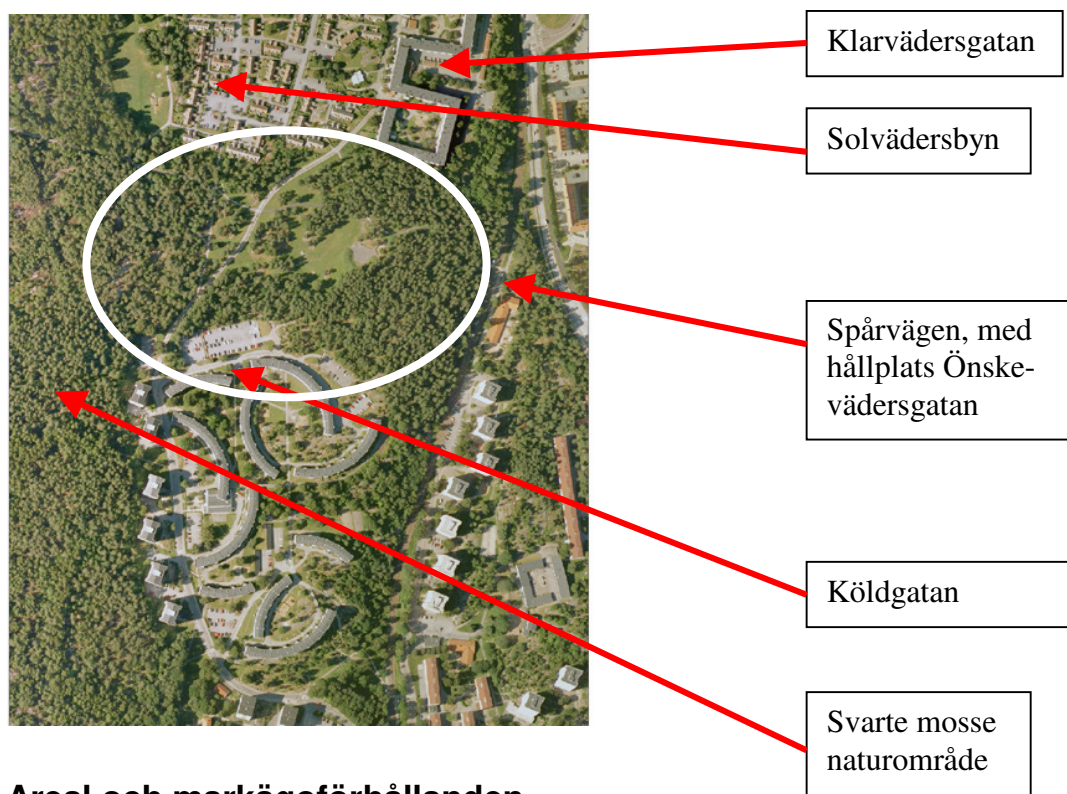
Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms medföra viss miljöpåverkan, dock ej betydande. Planens konsekvenser redovisas under rubriken *Konsekvensbeskrivning*.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget mellan norra och södra Biskopsgården. Planområdet avgränsas i norr av Solvådersbyn samt bebyggelsen utmed Klarvådersgatan, Mot öster utgör spårvägen gräns. I söder ansluter plangränsen mot parkeringsområde norr om Köldgatan och i väster gränsar området till Svarte mosses naturområde. Avståndet till Göteborgs centrum är ca 4,5 km.



Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar sammantaget ca 9,8 ha.

Marken inom planområdets södra delar ägs huvudsakligen av Göteborgs kommun.

Planförhållanden

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

I gällande översiktsplan för Göteborg (antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26) redovisas området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsområde.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnad inom den centrala staden i första hand ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Biskopsgården ligger inom bebyggelsekategori ”mellanstad”. För denna bebyggelsekategori anges strategier som; kompletteringsbygga, blanda, länka samman befintliga stadsdelar, i första hand bygga på redan ianspråktagen mark, bygga kollektivtrafiknära samt skapa goda möjligheter att cykla och gå.

Detaljplaner

Området omfattas av ett flertal olika äldre detaljplaner. Detaljplan 2798 omfattar södra Biskopsgården (laga kraft 1955). Detaljplan 2842 omfattar norra Biskopsgården (laga kraft 1956). Detaljplan 2854 avser gång- och cykelstråk i norra delen (laga kraft 1956). Detaljplan 3037 avser i p-område i södra Biskopsgården (laga kraft 1962). Detaljplan 4021 och 4246 avser område vid Solvädersgatan norr om planområdet (laga kraft 1993 respektive 1995).

Program

I februari 2007 godkände byggnadsnämnden ”Program för Biskopsgården” med under-rubrik ”tillägg av bostäder och förstärkning av stadsstruktur”. Målet med programmet är fler bostäder; syftet att skapa en helhetsbild över stadsdelen, dess struktur och samband, möjligheter och behov, för att sedan ligga till grund för kommande detaljplaner. Programmet omfattar hela SDN Biskopsgården och innebär ett tillskott av totalt 700-1000 bostäder.

Aktuellt planområde utgör delområde 10 i planprogrammet, med förslag till cirka 150 – 200 nya bostäder.

Byggnadsnämnden har prioriterat ett antal platser för främst småhusbebyggelse. Aktuellt planområde tillhör en av de prioriterade platserna där ny bebyggelse ska höja områdets status, främja integration och ge möjlighet till boendekarriär.

Parkplan

Området är en länk i Biskopsgårdens grönstruktur. I parkplanen för Biskopsgården, utarbetad av Park- och naturförvaltningen, pekas på två stadsdelsparker samt förbindelserna mellan dem som viktiga att utveckla. Parkerna är Långströmsparken och Svarte mosse. Ett av de förbindande stråken utgörs av planområdet.

Parallella uppdrag

Föreliggande förslag till detaljplan baseras på ”Program för Biskopsgården” samt resultatet av ett idé- och utredningsarbete i form av parallella uppdrag, där tre olika arkitektkontor redovisade idéer med nya bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade i maj 2008 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för området, samt att genomföra samråd, vilket genomfördes under tiden 11 mars – 21 april 2009.

Mark, vegetation och fauna



Biskopsgården ligger i ett landskap som kännetecknas av bergshjässor och dalgångar som löper i nord-sydlig riktning. Den ursprungliga vegetationen är av typen hällmark med tallskog. Det dominerande landskapet är skogsbeklätt. Gläntor med gröna parkrum upplevs som mer eller mindre sammanhängande gröna stråk.

Planområdet gränsar till Svarte Mosse, ett 300 hektar stort naturområde med hällmarker, kärr och tjärnar, som ligger väster om planområdet. Här finns en ca 500 m lång sjö, Svarte Mosse sjö, speciellt intressant med sitt fågelliv. Vattnet är ej tjänligt för bad.

Huvuddelen av planområdet utgörs av en relativt öppen, högt belägen plåtå med öar av talldungar och mellan dem öppna gräsytor. Gles skog, mestadels tall, omringar de öppna ytorna. Östra delen sluttar brant mot öster och mot spårvägen som ligger ca 20 meter under planområdets centrala del. I väster övergår området mot kuperad skogsmark ingående i Svarte mosses naturområde. Planområdets norra del består av naturmark med hällmarker med mycket berg i dagen. I norr och söder ansluter befintlig bebyggelse.

På uppdrag av miljöförvaltningen har en inventering av hasselsnoksbiotoper utförts under år 2008. Anledningen är att hasselsnoken tidigare har observerats väster om planområdet samt att den har ett artskydd enligt EU:s habitatdirektiv. Planavgränsningen är utförd i samråd med Miljöförvaltningen som meddelat att ytterligare undersökning inte är nödvändig.



Bebyggelse, natur och parkering utmed Köldgatan, vilka ansluter till södra plangränsen

Geotekniska förhållanden

Inom ramen för planarbetet har under hösten 2008 geoteknisk undersökning och bergsteknisk inventering utförts.

Största delen av området består av berg i dagen med små jordfickor mellan hållarna. Mitt i området finns ett något större område utan hållar och där visar utförda undersökningar på ett ca 2 m tjockt lager med siltig sand innan fast botten. Sanden överlagras av fyllning och tunnare lager av torv och siltig lera. Fyllningen består av mulljord, lera, grus, silt och sand. I sluttningen, i östra delen av området, visar utförda undersökningar på ett 6-10 m mäktigt lager av halvfast siltig lera innan fast botten. Översta metern av leran har torrskorpekaraktär. Leran överlagras av ett tunt skikt av sand och mulljord. Uppåt sluttningen avtar jorddjupet till 3-4 m och längre upp kommer berget fram i dagen. I samband med fältundersökningar har, i områdets plana del, en fri vattenyta observerats på mellan 0,3-0,9 meter under markytan. Inga ytterligare undersökningar av grundvattensituationen i området har utförts.

Större delen av området utgörs av plan mark samt berg i dagen och där finns inga förutsättningar för jordskred. Sluttningen i östra delen av området består av berg i dagen där lutningen är brant. Längre österut där jorddjupen ökar och lera förekommer är lutningen som mest ca 1:8. Då leran bedöms vara halvfast och lutningen är flack bedöms risken för jordskred vara mycket liten för befintliga förhållanden.

Markradon

Marken inom planområdet klassas som lågradonmark varför särskilda radonskyddande åtgärder ej krävs vid byggnation.

Bergteknik

Bergbranterna bedöms inte utgöra något hinder för byggnation. Dock skall en besiktning av bergbranten utmed spårvägen i nordöstra delen av planområdet utföras innan eventuella sprängningsarbeten påbörjas. Besiktningen ska klargöra om och i så fall vilka stenar och block som riskerar att rasa ner då sprängningarna utförs. För de stenar och block som riskerar att rasa ner ska förslag på åtgärd tas fram för att förhindra utfall.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Biskopsgården i övrigt är en mångfacetterad stadsdel med en mängd exempel på fin arkitektur i ett ståtligt landskap. Södra Biskopsgården började byggas i mitten av 1950-talet. Inför Boutställningen 1958 stod de ca 650 lägenheterna i den norra delen av Södra Biskopsgården inflyttningsklara.

Service

Friskvåderstorget ligger ca 300 m norr om planområdet. Här finns allmän och kommersiell service med bl a affärer för livsmedel, frisör, video och telefoner samt restaurang och konditori. Vid torget finns även "Idépunkten", ett informationskontor för allmänheten. Vid Vårvåderstorget inom planområdets södra del finns matbutik, frisörer, restaurang samt en butik som säljer hockey utrustning.



Befintlig bebyggelse utmed Blåsvådersgatan med Vårvåderstorget till höger

Sjumilaskolan med elever från förskoleklass till årskurs nio ligger i anslutning till Friskvåderstorget. I Sjumilaskolan finns även fritidshem samt öppen förskola. I anslutning till Friskvåderstorget ligger också English Preeschool.

I södra Biskopsgården ligger Ryaskolan F-9 samt Biskopsgårdens Folkhögskola.

Inom närområdet finns ett flertal olika förskolor.

Friytor

Planområdet utgörs av Sjumilaparken, ett närrekreationsområde med öppna grösytor omväxlande med talldungar och hällar med berg i dagen. Inom den flacka övre delen finns bollplan och lekplats. Dessa synes dock ej nyttjas särskilt frekvent då igenväxning och bristande underhåll präglar anläggningarna.

Svarte mosse utgör med sitt läge nära planområdet en utomordentlig resurs för rekreation och motion.

Trafik och parkering

Planområdet angörs via Blåsvådersgatan genom södra Biskopsgården. Blåsvådersgatan utgår från Våderlekstorget där det sedan är nära till de större genomfartsgatorna Hjalmar Brantingsgatan och Yrvådersgatan.

Biskopsgården har ett trafikseparerat uppbrutet gatunät. Huvuddelen av stadsdelen byggdes under en stadsbyggnadsperiod då vägar och gator planerades med god standard och i vissa avseenden med viss överstandard. Detta visar sig ibland i form av överstora gatubredder och asfaltytor.

På Sommarvådersgatan och Blåsvådersgatan uppgår trafikmängderna till 10 900 respektive 1 000 fordon per årsmedeldygn. Skyltad hastighet är 50 km/m och mängden tung trafik uppskattas till 4% respektive 2%.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgänglighet med kollektiva färdmedel. Kollektivtrafiken är väl utbyggd i Biskopsgården, både som länk mot Backaplan och centrum och som intern-trafikförbindelse i stadsdelen. Närmaste hållplats finns på Önskevädersgatan. Här trafikerar spårvagnslinjerna 5, 6 och 10, vilka avgår minst var femte minut. Till Volvo går industri-buss vid arbetsskiftens början och slut.

Många hållplatser kan upplevas otrygga under kvällstid, då de ofta ligger en bit bort från bebyggelsen och trafikerade vägar. Hållplats Önskevädersgatan, som ligger invid östra planområdesgränsen, är en av de platser som har identifierats som otrygg i samband med trygghetsvandringar i stadsdelen.



Hållplatsen på Önskevädersgatan

Gång- och cykeltrafik

Viktiga gång- och cykelstråk passerar genom planområdet. I nordsydlig riktning förbinds Norra och Södra Biskopsgården. Åt väster leder en GC-väg genom Svarte Mosse naturområde i riktning mot Volvo. Mot öster, ner mot spårvagnshållplatsen, ringlar en gångväg i kuperad terräng.

Störningar

Strax öster om planområdet ligger spårvägen med frekvent spårvagnstrafik samt Sommarvädersgatan som trafikeras med ca 10 900 fordon per dygn. En bullerutredning har utförts och redovisas i en sammanfattad version i avsnittet *konsekvenser*.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar med erforderlig kapacitet för vatten, spillvatten och dagvatten finns inom och i anslutning till området.

Befintliga ledningar för el- och teleförsörjning finns inom området.

En befintlig spillvattentunnel finns inom planområdets nordöstra del.



Utdrag ur planillustrationskartan

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att uppföra bostäder i ett område centralt i Biskopsgården. Planområdet ligger mellan södra och norra Biskopsgården, nära allmänna kommunikationer, utbyggda vägar och befintliga ledningar för vatten och avlopp.

Göteborgs kommun har genom Fastighetsnämnden givit tre företag markanvisning att bebygga området. Det är Skanska Nya Hem, Riksbyggen och Sverigehuset som gemensamt ska svara för genomförandet.

Totalt planeras ca 150 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus, radhus, parhus samt s.k. fyrbohus (byggnad med fyra lägenheter). Dessutom planeras en förskola med fem avdelningar inom områdets västra del.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

I Biskopsgården som helhet dominerar hyresrätten som upplåtelseform. Fler bostadsrätter och äganderätter är starkt efterfrågade inom stadsdelen.

Förslaget till detaljplan innebär att förutsättningar skapas för att uppföra ca 35 enfamiljshus, drygt 50 bostäder i radhus samt ca 60 lägenheter i fyrbohus. Till detta planeras för 4 tomter avsedda för styckebyggda friliggande villor. Planförslagets ambition är att genom en blandning av olika hustyper och upplåtelseformer skapa en attraktiv boendemiljö nära natur och befintlig bostadsmiljö som kan attrahera olika typer av hushåll.

Avsikten är att området till stor del ska präglas av blandningen av olika volymer och hustyper men med en sammanhållen gestaltning och färgsättning som gärna får innehålla stora inslag av trä. Bebyggelsen föreslås i 2-3 våningar. I sluttningen ner mot spårvägen kan med fördel suterrängvåning anordnas pga stora nivåskillnader. Bostädernas storlek kan variera mellan ca 70-150 kvm och innehålla 2-5 rum och kök. Lägenheterna ska vara yteffektiva och välplanerade med rymd och ljus.

Området kan med sina tydliga uppdelningar bebyggas i etapper.

Bostäderna föreslås uppföras med ett miljöanpassat byggande. Detta innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har minimal miljöpåverkan, att byggnaderna inte påverkar omgivningen negativt samt att en god innemiljö kan skapas.

Inom planområdet föreslås även ett gruppboende med 6 – 8 bostäder med särskild service.



Områdets entré med förskola till vänster. Illustration: White arkitekter

Service

Inom planområdet planeras inte för ny service. Närheten till Friskvåderstorget och Väderlekstorget, som endast ligger ca 300 m norr respektive söder om planområdet, gör att bostäderna har god tillgång till butiker och skolor.

En ny förskola med fem avdelningar ges byggrätt inom planområdets västra del. Förskolan har givits en lokalisering nära naturområdet i väster. Tomten är kuperad och byggnaden ska uppföras i suterräng för att ta tillvara på platsens terrängvariation. Förskolan uppförs vid ett "entrétorg" som föreslås ges en utformning med avvikande markbeläggning, jämfört med omgivande trafikytor samt med angöringsparkering och plantering.

Friytor

Den nya bebyggelsen orienteras utmed ett stråk med naturmark som går i öst-/västlig riktning. Stråket, som har en avgörande betydelse för upplevelsen av bebyggelsen, ansluter till spårväghållplatsen i öster och Svarte Mosse naturområde i väster. Utformningen av marken i slänten mot spårväghållplatsen har varit en viktig fråga under planarbetet. Den nya bebyggelsen får inte "avskärma" sig mot gångvägen från hållplatsen med höga slänter.

Lek och rekreation

Inom det centrala grönstråket föreslås en närlekplats för de mindre barnen. De större barnen har goda möjligheter för lek i den omgivande naturmarken. Bollplan och en lekplats för större barn planeras anläggas strax nordväst om planområdet, i kanten av Svarte mosse naturområde.

Naturmiljö

Den kuperade terrängen ner mot spårvagnsspåren i östra delen av området redovisas på plankartan som naturmark. Befintlig naturmark i planområdets västra del ges planbestämmelse ”NATUR”. Detta område ska behålla sin naturkaraktär. Gångvägar tillåts anläggas inom området dock ej med stödmurar mot omgivande terräng.

Svarte Mosse

Inom Svarte mosse, väster om planområdet, avses befintligt skogsområde slyröjas i avsikt att öppna gläntor och öka genomsiktligheten. Åtgärden utföres i första hand för att förbättra levnadsbetingelserna för hasselsnok.

Trafik

Biltrafik och parkering

Planområdet angörs med bil från söder via Blåsvädersgatan. Ny bebyggelse beräknas alstra en tillkommande trafik på Blåsvädersgatan motsvarande fyra till sex fordonsrörelser per nybyggd bostad. Detta innebär att nybyggnationen i planområdets norra del alstrar en trafikmängdsökning med ca 600-750 fordonsrörelser per dygn.

Den föreslagna bebyggelsen angörs via tvärgator med ca 6,5 m bredd på gatuområdet, vilka inramar olika kvarter med varierande bebyggelsekaraktär. Dimensionerande princip vid utformning av gatunätet är att räddningsfordon, renhållningsfordon samt flyttbuss ska kunna nå varje fastighet.

Blåsvädersgatan kan med sin generösa tvärsektion, med breddmättet ca 8,5 meters körbana, inbjuda till att fordon framförs med för hög hastighet. För att begränsa fordons-hastigheten, öka trafiksäkerheten samt begränsa trafikbuller utmed gatan föreslås att gatans körbanebredd minskas genom att en gång- och cykelbana anläggs utmed gatans västra sida.

Nya bostäders parkering ska ske på kvartersmark. Besöksparkering anordnas genom särskilda p-platser samt som kantstensparkering utmed gatans ena sida.

Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar ska behållas i största möjliga utsträckning. Blåsvädersgatan förlängning mot norra Biskopsgården utgör ett huvudstråk med central betydelse. Ett lika viktigt stråk är den öst-/västliga förbindelsen mellan spårvägen och Svarte mosse naturområde. Gångvägen i slänten ned mot spårvagnshållplatsen byggs om i syfte att erhålla en flackare lutning. Vid utformning av plan- och illustrationskartan har även andra befintliga stråk tagits som utgångspunkt för att skapa möjligheter att röra sig inom och mellan bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt VA-nät. Om pumpning kan komma behövas, beroende på tomtens disposition och höjdsättning, utföres och bekostas detta av respektive exploatör.

Försörjning av brandvatten föreslås genom s.k. alternativsystem.

Nya byggnader ska anpassas till befintliga nivåer på huvudledningar för spillvatten inom området. Särskild planbestämmelse anvisar att lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivå vid i förbindelsepunkt, för att självfallsanslutning ska medges.

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

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och i andra hand genom fördröjning i stenmagasin samt vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Värme

Energieffektivt byggande förespråkas. För villabebyggelse löser varje hushåll det egna behovet av värmekälla, medan det för övrig föreslagen bebyggelse kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning. Uppvärmning kan ske med fjärrvärme.

El och tele

Två transformatorstationer erfordras inom området. Dessa markeras på plankartan med planbestämmelse "E".

Avfall

Avfallshanteringen skall anordnas så att källsortering kan ske. Kompostering kan ske inom den egna tomten eller inom det gemensamma kvarteret. Det finns ett flertal återvinningsstationer för källsortering av avfall i södra Biskopsgården, bl a på Regnvädersgatan.

Grundläggning

Vid grundläggning av planerade byggnader i området kommer sannolikt bergschakt erfordras. Eventuella sättningar bedöms bli mycket små samt i förekommande fall utvecklas snabbt.

Mindre byggnader kan grundläggas med platta på mark efter eventuell plansprängning av berget. Om eventuell utfyllnad i samband med grundläggning av hus i områdets östra del berör område med lera, bör en kompletterande geoteknisk undersökning utföras.

Markutfyllnader utanför tomtgräns medges ej.

Trygghet

Trygghetsfrågan har varit en central fråga i arbetet med program för Biskopsgården och

är en anledning till att stadsbyggnadskontoret har fått uppdrag att upprätta detaljplan för området. Vid stadsvandringar / trygghetsvandringar som har genomförts i Biskopsgården, har hållplats Önskeväder med omgivning pekats ut som en av de mest otrygga i stadsdelen. En mycket viktig del i projektet är att bidra till att öka tryggheten i området.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Aktuellt planområde tillhör en av de prioriterade platserna där ny bebyggelse ska bidra till att höja områdets status, främja integration och ge möjlighet till boendekarriär.

Behovsbedömning

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

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att uppföra nya bostäder i ett område centralt i Biskopsgården. Planområdet ligger mellan norra och södra Biskopsgården, nära allmänna kommunikationer, utbyggda vägar och befintlig ledningar för vatten och avlopp.

Planområdet kallas för Sjumilaparken. Det består av ett grönområde som mot öster är kraftigt kuperat. De centrala delarna är flacka med gräsytor vilka mot väster övergår i Svarte mosses naturområde.

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.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Oversiktsplan, antagen 2009-02-26, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på endast 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 den 2 mars 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Detaljplanen innebär att ett grönområde mellan omgivande befintlig bebyggelse tas i anspråk för nya bostäder.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö påverkas vid planens genomförande.

Naturmiljö och rekreation

Ett natur- och rekreationsområde med hållmarker och företrädesvis tallvegetation begränsas då ny bebyggelse uppförs. Området ligger i kanten av Svarte Mosse, som utgör ett ca 300 ha stort naturområde.

Då detaljplanen innebär att ett natur- och rekreationsområde tas i anspråk för bebyggelse, har kompensationsåtgärder utanför planområdet diskuterats. Utvärdering av behov av kompensationsåtgärder har företagits av stadsbyggnadskontoret tillsammans med Fastighetskontoret, Miljöförvaltningen och Park och naturförvaltningen varvid en utgallring föreslagits, av ett ca 5,0 ha stort område i Svarte mosse, väster om planområdet, i syfte att förbättra levnadsbetingelserna för befintligt bestånd av hasselsnok. Vidare har ett område, strax nordväst om planområdet, befunnits lämpligt för iordningställande för lek och spontanidrott i form av bl a bollspel och frisbee-golf.

Påverkan på luft

Nya bostäder innebär ökad trafik lokalt. Med närhet till goda allmänna kommunikationer bedöms sammantaget ingen påtaglig påverkan på luften i Göteborg.

Störningar

Resultaten från beräkningarna visar att buller från vägtrafiken på Sommarvädersgatan och spårvagnstrafiken inte överskrider riktvärdena 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus respektive 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats.

Den lokala trafiken på Blåsvädersgatan beräknas inte ge överstigande av riktvärdet 55 dBA utomhus under förutsättning att dimensionerad hastighet norr om Köldgatan inte överstiger 40 km/tim. Detta berör endast bebyggelse närmast Blåsvädersgatan.

Tillkommande trafik på Blåsvädersgatan förväntas inte ge bullernivåer över riktvärdet 55 dBA för befintliga bostäder utmed Blåsvädersgatan.

Sociala konsekvenser

Stor omsorg ska läggas vid utformningen av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Målsättningen är att planområdet skall vara en trygg och trivsamt plats att leva i och vistas i för alla människor. Trygghet handlar till stora delar om att se och bli sedd. Trygghet kan också vara att det finns goda platser utomhus med möjligheter till möten människor emellan.

Orienterbarhet och överblick

Föreslagen bebyggelse har givits en tydlig struktur. Bebyggelsen är nedbruten i mindre enheter för att skapa överblick och bidra till socialt kontaktskapande. Stråk att röra sig utmed kopplas till omgivningen för kontakter mellan dagens och morgondagens målpunkter. Alternativa stråk finns utmed gatorna, genom bebyggelsen eller i naturmarken. Byggnationen är gestaltad för att harmoniera i struktur och skala med befintliga bostadshus, med ambitionen att skapa en sammanhållen miljö, för samhörighet mellan gammalt och nytt.

Goda mötesplatser

Planstrukturen underbygger stråk som bidrar till möten vid rörelse genom området. Hållplats, boendegator och naturstigar underlättar att människor möts och lär känna varandra. Goda mötesplatser ska skapas nära livliga stråk och ges olika karaktär. Bekanta ansikten i grannskapet skapar förutsättningar för ett tryggt och säkert boende.

Blandning av trafikslag för ökad trygghet

Boendegatorna utformas för flera trafikslag som lågfartsgator. Nybebyggelsens bostadsentréer vänder sig mot gatorna där angöring och parkering finns för bilar.

Hållplats för kollektivtrafiken

Byggnationen bidrar med ny bebyggelse och fler människor i hållplatsens närhet vilket förbättrar tryggheten för människor som vistas i området.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av de i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. En större andel av befintlig vegetation behålls då inga nya bostäder uppförs. Nuvarande förhållanden i gångstråken genom grönområdet till spårvagnshållplatsen, vilka upplevts som otrygga, permanentas. Nuvarande situation med stort överskott av hyresrätter behålls vilket innebär att möjligheterna till boendekarriär inom Biskopsgården som stadsdel kvarstår oförändrat låga.

Genomförandetid

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

Administrativ bestämmelse

Befintlig tomtindelning inom fastigheten Biskopsgården 60:3 upphör att gälla då planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för schakt- och utfyllnadsarbeten.

Kenneth Fondén
Planchef

Johan Wiik
Planarkitekt

Hans Jönsson
Exark Arkitekter



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2009-09-15

Darienummer FN: 0439/08

Plannummer: FIIa 5038

Exploateringsavdelningen

Johan Gerremo

Telefon: 031-368 10 64

E-post: johan.gerremo@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder mellan södra och norra Biskopsgården inom stadsdelen 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. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheter till genomförande av detaljplan för bostäder mellan södra och norra Biskopsgården. Detaljplanen upprättas i samarbete med Skanska Nya Hem AB, Riksbyggen ekonomiskförening samt Sverige Huset AB vilka är att betrakta som exploatörer. Syftet med planen är att skapa en möjlighet att uppföra cirka 150 bostäder i småhus, en förskola samt ett gruppboende.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2009
Utställning	3 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	4 kv. 2009

Anläggningsarbeten för gator och allmänna va-ledningar beräknas bli påbörjade under 2010, byggstart för den föreslagna bebyggelsen är planerad till 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen som inte får ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägo förhållanden m.m.

Marken inom planområdet ägs till största delen Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap, 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.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och tre av exploatörerna; Skanska, Riksbyggen och Sverige Huset, avseende exploateringen av kommunens mark.

Innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden ska genomförandebetal träffas mellan kommunen och samtliga exploatörer avseende detaljplanens genomförande.

Avtalen ska bland annat reglera erforderliga överlåtelser av kvartersmark, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar, m.m. Avtalen ska även reglera eventuell upplåtelse av bostäder med särskild service.

Fastighetsrättsliga frågor

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats (**natur**) inom fastigheten Biskopsgården 60:3, vilken ägs av Poseidon.

Fastighetsplan

Inom planområdet ska befintlig tomtindelning för fastigheten Biskopsgården 60:3 upphöra att gälla, vilket sker genom administrativbestämmelse på plankartan.

Fastighetsbildning

Avstyckning från kommunens fastighet Biskopsgården 830:726

Den mark inom planområdet som utgör kvartersmark för bostadsändamål på del av fastigheterna Biskopsgården 830:726, ska i ett första skede styckas av till ett antal separata exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna ska senare styckas av till en fastighet per tomt för bostäder som avses bli upplåtna med äganderätt samt en gemensam fastighet för de bostäder som avses bli upplåtna med bostadsrätt. Vidare ska en separat fastighet bildas för den byggnad som ska fungera som gruppbostad (ett av fyrbohusen).

Del av kommunens fastighet Biskopsgården 830:726 i planområdet nordvästra del, som i detaljplanen utgör kvartersmark för förskola, skall styckas av till en separat fastighet.

Fastighetsreglering

Den mark som ingår i allmän plats, se ovan, ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Del av kommunens fastighet 830:726 i norra delen av planområdet, som i detaljplanen utgör kvartersmark för bostadsändamål, ska genom fastighetsreglering överföras till Biskopsgården 60:3.

Gemensamhetsanläggning

Inom områden som markerats med **g** på plankartan, i norra delen av planområdet öster om Blåsvädersgatan, ska en gemensamhetsanläggning bildas för de blivande radhusen avseende gemensam gata, gångväg, besöksparkering, grönytor, m.m.

Inom områden som markerats med **g** på plankartan, i norra delen av planområdet väster om Blåsvädersgatan, ska gemensamhetsanläggningar bildas för de blivande friliggande husen avseende gemensam infart.

Inom områden som markerats med **g** på plankartan, i östra delen av planområdet, kan en gemensamhetsanläggning bildas för de blivande radhusen avseende gemensam spillledning samt pumpanläggning.

Inom områden som markerats med **g** på plankartan, i östra delen av planområdet, kan en gemensamhetsanläggning bildas för de blivande enfamiljshusen avseende gemensam spillledning samt pumpanläggning.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggnings utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Inom område som markerats med **x** på plankartan, i centrala delen planområdet genom området med fyrbohus, kan servitut bildas för allmänhetens gångtrafik till förmån för en kommunägd fastighet.

Nya transformatorstationer, inom områden markerade med **E** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med servitut, alternativt ledningsrätt. Vid omläggning av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt flyttas till ledningens nya läge.

Följande ledningar är aktuella i u-område: Inom kvartersmarken för förskola i planområdets nordvästra del säkerställs befintliga allmänna va-ledningar.

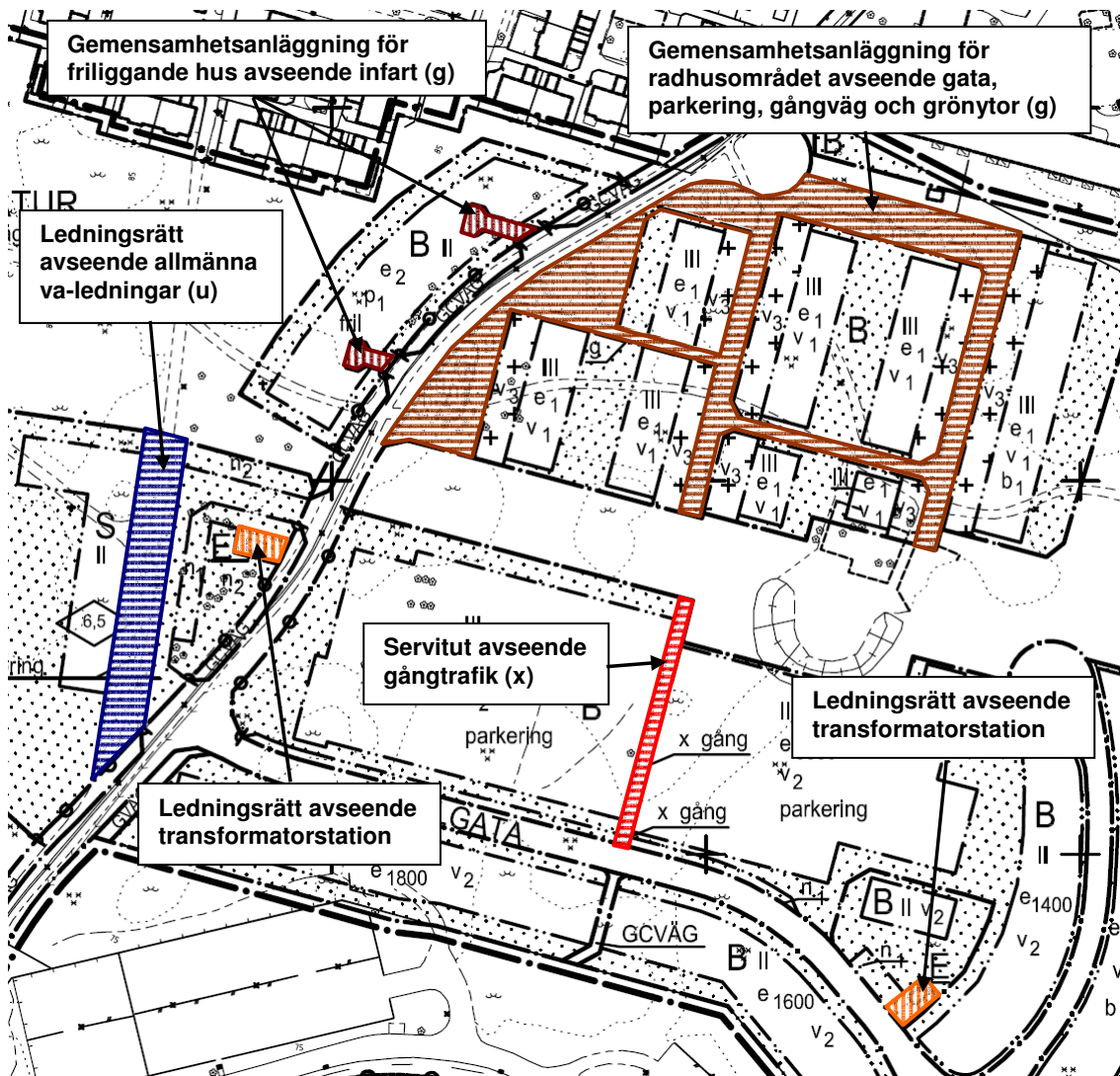


Bild 1, Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter inom planområdet

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken samt avstyckning från kommunens fastighet i syfte att bilda exploateringsfastigheter. Kommunen ska vidare ansöka om avstyckning av fastigheterna avsedda till förskola och gruppbostad.

Blivande fastighetsägare ska ansöka om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark respektive kvartersmark regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Ledningsägare inom planområdet ska ansöka om ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Tekniska frågor

Gator

Angöring till det nya bostadsområdet sker från Blåsvädersgatan, söderifrån, via Väderlekstorget. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras mindre åtgärder på Blåsvädersgatan i syfte att erhålla en bättre trafiksäkerhet.

Genomförandet av detaljplanen innebär vidare att en ny gatustruktur skapas där de nya bostäderna planeras genom att nya lokalgator och kvartersgator anläggs.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelstråk inom planområdet bibehålls i största möjliga utsträckning.

I och med genomförandet av detaljplanen anläggs i nord-sydlig riktning en ny gång- och cykelväg parallellt med den nya lokalgatan, som blir en förlängning av Blåsvädersgatan. Stråket fortsätter sedan i befintlig gång- och cykelväg norrut utanför planområdet. I öst-västlig riktning, från hållplatsen Önskeväder vidare mot Svarte mosse, ersätts den befintliga gång- och cykelvägen med en ny inom naturmarken. Utanför planområdet, Söderut utmed Blåsvädersgatan, anläggs också en ny gång- och cykelbana cirka 200 meter för att ansluta till befintligt gång- och cykelstråk.

Vidare anläggs ett par mindre gång- och cykelvägar; dels som en koppling mellan Köldgatan och det nya området med fyrbohus, dels som en koppling från Blåsvädersgatan norrut till "VM-byn".

Åtgärderna i gång- och cykelnätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Parkering

Erforderlig parkering för boende och besökande ska iordningställas inom kvartersmarken. Exploatörerna ansvarar för bostädernas parkeringsbehov och kommunen ansvarar för förskolans och gruppbostadens behov. Ett antal kanstensparkeringsplatser för besökande till fyrbohusen anordnas utmed den nya lokalgatan mellan parhusen och fyrbohusen, i centrala delen av planområdet, vilka iordningställs av exploatören i samband med utbyggnaden av bostäderna.

Vidare anläggs i samband med kommunens åtgärder på Blåsvädersgatan cirka 20 kanstensparkeringsplatser för korttidsparkering i anslutning till Vårväderstorget.

Naturmark

I planområdets östra och centrala del läggs ett område ut som naturmark, vilket kommer att utgöra det öst-västliga grönstråket genom området. Inom grönstråket anläggs gång- och cykelvägar samt en mindre lekplats.

Åtgärderna inom park- och naturmarken kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Allmänna dricksvatten- och avloppsledningar finns utbyggt i området mellan Blåsvädersgatan och Byvädersgatan. Nya allmänna va-ledningar kommer att anläggas i de nya lokalgatorna. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Pumpning av spillvatten kan bli aktuellt inom vissa delar av planområdet, vilket då utförs och bekostas av respektive exploatör.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +114 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

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

Dag- och dräneringsvattnen ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmarken genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Så stora grönytor som möjligt bör eftersträvas för att möjliggöra för infiltration av dagvattnet.

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning, men kan efter beslut i kretsloppsnämnden, ingå i verksamhetsområdet.

Åtgärderna avseende va- och dagvattenanläggningarna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Kostnaden för utbyggnaden finansieras genom uttag av va-anläggningsavgift.

Uppvärmning

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till befintligt fjärrvärmenät öster om spårvagnsstationen, Önskevädersgatan.

Avfallshantering

Exploatörerna ansvarar för att erforderlig avfallshantering för bostäderna iordningställs inom kvartersmarken, antingen inom den egna tomten eller inom det gemensamma kvarteret. Kommunen ansvarar för avfallshanteringen avseende förskolan och grupp-bostaden.

El, tele och opto

Befintliga el- och teleledningar samt optokablar finns utbyggt i området. För att klara elförsörjningen inom planområdet behöver dock två nya transformatorstationer byggas. En ny station placeras i västra delen av planområdet vid angränsningen till förskolan och en ny station placeras i östra delen av planområdet i anslutning till den nya grupp-bostaden.

Följande ledningar berörs dock av omläggning: I öst-västlig riktning mellan hållplatsen Önskevädersgatan och vidare mot Svarte mosse behöver en befintlig teleledning, till följd av det nya radhusområdet samt området med friliggande hus, läggas om något söderut till det nya naturstråket. I områdets västra del nära Svarte mosse behöver en befintlig optokabel läggas om till viss del till de nya gång- och cykelvägarna.

Respektive ledningsägande bolag ansvarar för projekteringen och utförandet av omläggningen av ovan nämnda ledningar. Kommunen är i första hand ansvarig för kostnaden avseende omläggningen. Åtaganden vad gäller kostnaderna kommer dock att regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

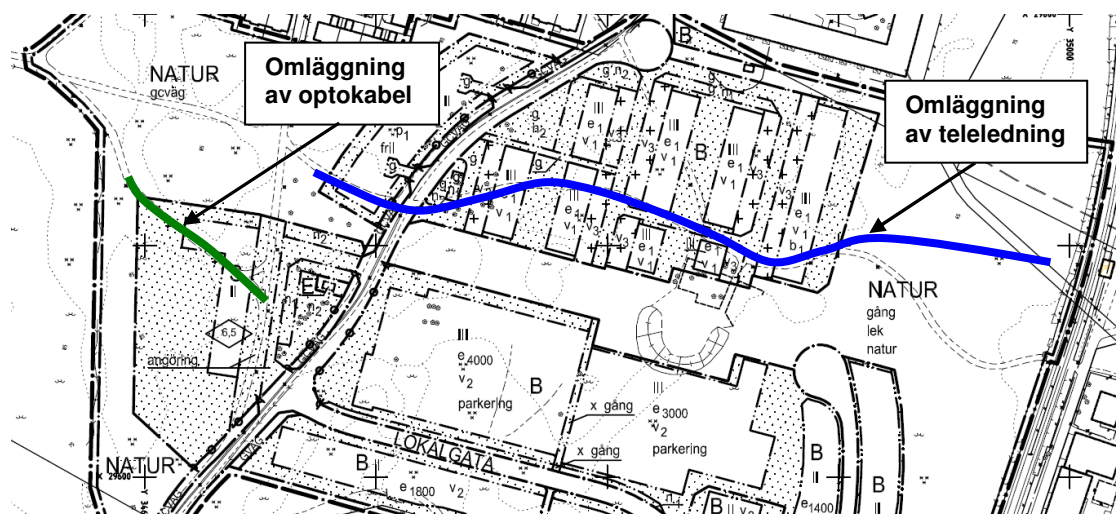


Bild 2, Ledningar som kräver omläggning till följd av den nya bebyggelsen.

Markmiljö

Markområdet har inte tidigare varit exploaterat varför det inte bedöms nödvändigt att utföra någon miljöteknisk markundersökning.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i merparten av området under vintern 2009 och utgör underlag till detaljplanen. I samband med detaljprojekteringen av byggnader och anläggningar kan ytterligare geotekniska utredningar behöva utföras för att erhålla bättre underlag avseende schaktmassornas fördelning på berg och jord samt schaktmassornas användbarhet.

Stabilitet

Den geotekniska utredningen visar på mycket god stabilitet i området då större delen av området utgörs av plan mark samt berg i dagen. Inga förutsättningar för jordskred finns eller bedöms som mycket liten. Sättningarna i området förväntas bli obetydliga avseende den planerade byggnationen.

Grundläggning

Alla bostadsbyggnader förutsätts bli grundlagda på fasta jordlager eller berg. För hus om 1 till 3 våningar erfordras inga grundförstärkande åtgärder. Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska resultaten. Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten i området.

Buller

Se planbeskrivningen under förutsättningar, avsnittet störningar.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett antagande av detaljplanen innebär för kommunen en direkt skyldighet att lösa sådana fastigheter som ingår i allmän plats under förutsättning att berörda fastighetsägare begär detta. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Utgifter

Kommunen, genom fastighetsnämnden, erhåller en utgift för de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet i samband med iordningställandet av allmän plats i form av nya lokalgator, gång- och cykelvägar, naturmark, va-ledningar och kompensationsåtgärder.

Genomförandet av detaljplanen medför att ett natur- och rekreationsområde tas i anspråk för bebyggelse, varför vissa kompensationsåtgärder utanför planområdet kommer att belasta projektet. Bland annat sker en gallring av ca 5 ha skog väster om planområdet i syfte att förbättra levnadsbetingelserna för Hasselsnok. Vidare, nordväst om planområdet vid Svarte mosse, iordningställs dels en yta för bollspel med nya fotbollsmål dels en mindre frisbeegolfbana, som ersättning för de rekreationsytor som tas i anspråk av projektet

Inkomster

Kommunen erhåller en intäkt till följd av försäljning av kvartersmark för bostadsändamål till exploitörerna.

Vidare erhåller kommunen, genom kretsloppsnämnden, en intäkt genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Planekonomi och finansiering

Utgiften för lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark inom planområdet som kommer att finansieras genom försäljningen av kvartersmarken i planområdet.

Utbyggnaden av de allmänna va-ledningarna inom planområdet finansieras genom debitering av va-anslutningsavgifter enligt kommunens va-taxa.

Utbyggnaden av den planerade förskolan samt gruppboenden finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalsekretariatet utövar kommunens byggherreroll i samband med genomförandet av förskolan och gruppboenden. Lokalerna förvaltas av lokalförsörjningsnämnden.

Framtida driftskostnader

Kommunen genom trafikinämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av nya lokalgator och gång- och cykelvägar.

Kommunen genom park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av den nya naturmarken, inklusive gång- och cykelvägar samt lekplats.

Kommunen genom lokalförsörjningsnämnden får ökade driftskostnader avseende ny förskola och gruppboende.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

Exploatörerna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för förvärv av mark samt erforderlig fastighetsbildning avseende sina respektive exploateringsfastigheter. Exploatörerna får även utgifter för bland annat anslutning av va, el och tele.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Inkomster

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljningen av sina bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Förslaget till detaljplan medför att en privat fastighet till följd av områdets utbyggnad blir påverkad:

Biskopsgården 60:3

För fastigheten justeras gränsen för markanvändningen mellan kommunens fastighet Biskopsgården 830:726 samt den privata fastigheten, vilket innebär att allmän plats ska lösas in av kommunen samt att ett område som läggs ut som kvartersmark kan överföras till den privata fastigheten. Ersättningsfrågan löses genom upprättande av avtal mellan parterna eller genom ansökan om lantmäteriförrättning.

Peter Junker
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Johan Gerremo
Projektledare