



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
BN: 2020-02-07
FN Diarienummer: 2775/11
BN Diarienummer: 0479/03
Plannummer: 2 -5535

Exploateringsavdelningen

Siiri Engebratt
Telefon: 031-368 12 95
E-post: siiri.engebratt@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Kärleksstigen, inom stadsdelen Styrso

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	3:e kv. 2012
Utställning	2:a kv. 2020
Antagande	2-3 kv. 2020
Laga kraft	3:e kv. 2020 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandet av planen möjliggör uppförande av tre nya bostadshus samt bevarande av bebyggelse inom området.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter

genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Planområdet omfattar fastigheterna Brännö 1:44, 4:172 och 5:47 vilka är privatägda.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Brännö vägförening ansvarar för vägar och allmänna platser.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen och fastighetsägaren till Brännö 1:44

Avtal ska upprättas angående ersättningskrav för införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser på befintliga byggnader innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger möjlighet att bilda tre nya fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning, två från fastigheten Brännö 4:172 och en från Brännö 5:47.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

I plankartan finns bestämmelse med ”g – markreservat för gemensamhetsanläggning”. Bestämmelsen innebär att marken är reserverad för att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning inom området men att det konkreta läget för gemensamhetsanläggningen fastställs i lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning för väg kan bildas inom området märkt med ”g” för de fastigheter som nybildas genom avstyckning av fastigheten Brännö 4:172.

Gemensamhetsanläggning för enskilda vatten- och avloppsledningar samt uppställningsplats för sopkärl kan bildas inom märkt med ”g” i planen alternativt kan servitut tillskapas för vatten- och avloppsledningar samt för uppställning av sopkärl, se avsnittet Servitut. Berör området för avstyckning från Brännö 4:172.

Fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18 i samband med avstyckning. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö Vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats.

Servitut

Servitut kan bildas för vatten- och avloppsledningar till förmån för de nytillkomna fastigheterna, se även avsnittet Gemensamhetsanläggningar ovan. För ny fastighet inom Brännö 5:47 behövs även servitut för de vatten- och avloppsledningar som planeras läggas över Brännö 5:174.

Servitut för uppställning av sopkärl kan bildas inom korsmark på sydvästra delen av Brännö 4:172.

Servitut som tillåter infart till ny fastighet över Brännö 5:47 samt samutnyttjande av yta för uppställning av sopkärl i östra hörnet av Brännö 5:47 ska bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Trafik och Parkering

Ingen privatbilism förekommer på Brännö, en del dispensfordon förekommer dock. Parkering sker på fastlandet. En parkeringskö är upprättad för de parkeringsplatser som är belägna på Saltholmen som finns till för de boende på Skärgårdsöarna. Anmälning sker till Göteborgs Stads Parkering AB (P-bolaget).

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Brännö. Båtarna utgår från Saltholmen, varifrån kollektivtrafiken in till centrala Göteborg anses god.

Vatten- och avlopp

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

Dricksvattnet på Brännö leds i överföringsledningar från fastlandet. Spillvattnet pumpas i ledningar till Ryaverket på Hisingen.

Anslutning till dricks- och spillvattenledning kan ske till befintligt, allmänt ledningsnät som är beläget i anslutning till planområdet. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83. Brandpost kan komma att behöva anläggas.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning i befintliga öppna dammar och tillskapade fördröjningsmagasin så att krav på fördröjning och rening uppfylls. Byggnader och tillfartsvägar ska höjdsättas enligt Göteborgs stads skyfallsriktlinjer. Detaljerade krav och förslag på lösningar finns i dagvatten- och skyfallsutredningen som tillhör planen.

El- och teleledningar

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet och anslutning kan göras till dessa.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Nya byggnader ska uppföras med radonskyddat utförande såvida inte särskild utredning påvisar annat.

Luft och buller

För buller se i planbeskrivningen under rubriken Störningar.

Miljökvalitetsnormerna för luft är uppfyllda.

Geoteknik

På fastigheten Brännö 4:172 kommer sprängningsarbeten att behöva göras för att anlägga väg upp till den nya bebyggelsen.

Mindre ingrepp i berget kommer att bli aktuella på Brännö 5:47 för att ordna grundläggning och ramp upp till den nya byggnaden.

Innan arbeten sker i berget ska geotekniker kontaktas för att klargöra lämpliga metoder och påverkan på omgivningen

Det är respektive fastighetsägares ansvar att vidta åtgärder samt bekosta dessa i samband med byggnation.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för den så kallade Langedgården som omfattar fastigheten Brännö 1:44.

Hela södra skärgården är av riksintresse för kulturmiljövården och delar av planområdet finns upptaget i kommunens bevarandeprogram. Langedgården får bevarandebestämmelser i planen och därmed ett ökat skydd till skillnad från nuläget då det enbart finns omnämnt i fördjupning av översiktsplanen och bevarandeprogrammet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämnden

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för Fastighetsnämnden.

Nämnden för Kretslopp och Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Kretslopp och Vatten får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet samt en anläggningskostnad för anslutning till det kommunala va-nätet.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheten Brännö 1:44 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheten Brännö 1:44 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås. Eventuellt ersättningsanspråk från fastighetsägaren föreslås hanteras av kommunfullmäktige.

Fastighetsägaren till Brännö 1:44 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom fastigheterna utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Berörda fastighetsägare får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, utbyggnad av väg, utbyggnad av va-ledningar, fastighetsbildning samt anslutning till gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö vägförening

Brännö Vägförening får en inkomst i form av inträdesersättning för varje ny fastighet till Brännö GA:18.

Stefan Unger
Distriktschef

Siiri Engebratt
Handläggare