



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande

Utställning 2010-10-26, rev 2011-11-29
FN Diarienummer: 0651/05
Plannummer: (FIIa 5061)

Exploateringsavdelningen

Emma Eliasson
Telefon: 031-368 10 70
E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Flatås Park inom stadsdelen Järnbrott 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	2 kv. 2008
Utställning	4 kv. 2010
Antagande	4e kv.2011
Laga kraft	1a kv.2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Järnbrott 758:137, 143:5, 145:1, 145:3, 145:4, 147:5, 148:1 och 149:1. All mark inom planområdet ägs av kommunen. Fastigheterna Järnbrott 145:1, 145:3, 145:4 och 147:5 är upplåtna med tomträtt. Järnbrott 143:5, 148:1 och 149:1 är upplåtna med kommunintern upplåtelse, se nedan under avtal.

Fastighetsnämnden har lämnat markanvisning i området till Robert Dicksons stiftelse, för byggande av hyresrättslägenheter, och till Veidekke Bostad AB, för byggande av bostadsrättslägenheter. Stiftelsen och bolaget kallas nedan exploatörerna.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Alla anläggningar inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatörerna.

Avtal

Den norra delen av planområdet, dvs den befintliga grusplanen, är upplåten till idrotts- och föreningsnämnden. Avtalet mellan idrotts- och föreningsnämnden och fastighetsnämnden skall ändras så att det istället omfattar den markyta som behövs för den planerade konstgräsplanen, dvs den yta som utgör kvartersmark för idrott i den nya detaljplanen.

Del av fastigheten Järnbrott 147:5 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 29.

Del av fastigheterna Järnbrott 145:1 och 145:3 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gångväg. Järnbrott 145:1 är upplåten med tomträtt till Brf Verktum. Järnbrott 145:3 är upplåten med tomträtt till privatpersoner.

Del av fastigheten Järnbrott 145:4 föreslås i den nya detaljplanen utgöra lokalgata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Amlövs Byggnadsbolag KB

Enligt gällande tomträttskontrakt mellan kommunen och nämnda tomträttshavare har kommunen rätt att utnyttja obebyggd mindre del av fastigheten som behövs för gata, till följd av ändrad detaljplan.

Del av kommunens fastighet Järnbrott 758:137 behöver tas i anspråk för den nya lokalgatan i den norra delen av planområdet. Denna del av fastigheten är upplåten med arrende för parkering. Arrendator är Hepaso Ekonomisk förening. Arrendeområdet behöver ändras, vilket innebär att några parkeringsplatser försvinner.

Detaljplanen föranleder ändring av ett kommuninternt upplåtelseavtal mellan fastighetsnämnden och lokalförsörjningsnämnden, avseende tomtyta för Motorbranschens Tekniska Gymnasium (MTG). I den nya planen föreslås gymnasieskolans tomtyta minskas, dels i öster mot den nya bebyggelsen och dels i söder mot den nya lokalgatan. Dessutom omöjliggör planen att del av befintligt stängsel runt skolan bibehålls. En överenskommelse skall träffas mellan fastighetsnämnden och lokalförsörjningsnämnden för att reglera minskningen av tomtytan samt nödvändiga åtgärder till följd av att

stängslet tas bort. Behov av inbrottssäkert fönsterglas har diskuterats samt nödvändigheten av att detta installeras innan del av stängslet runt skolan tas bort.

Flatåsskolans tomtyta, fastigheten Järnbrott 149:1, ingår i den nya detaljplanen. Fastigheten är upplåten med kommunintern upplåtelse till lokalförvaltningsnämnden. Avtalet behöver ändras, eftersom en markremsa föreslås utgöra park/idrotts-område.

Delar av fastigheten Järnbrott 758:137 (väster om Nymilsgatan) som omfattas av den nya detaljplanen är upplåtna med kommuninterna avtal till Lokalförvaltningsnämnden och Utbildningsnämnden, för parkeringsändamål. Dessa avtal skall upphävas till följd av den nya planen och parkeringsfrågan föreslås lösas inom fastigheten Järnbrott 148:1 (vid MTG). Nya kommuninterna avtal skall upprättas mellan fastighetsnämnden och Lokalförvaltnings- respektive Utbildningsnämnden för att reglera detta.

Kommunen och exploatör

Avtal skall träffas mellan kommunen och respektive exploatör avseende överlåtelse, alternativt upplåtelse med tomträtt, av kvarteretsmarken inom planområdet. I dessa avtal skall även regleras kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, tillämpning av miljöanpassat byggande, ledningsflytt mm. För delområde som ligger inom skyddszon för underjordisk tunnel skall det regleras att sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer, i enlighet med vad som beskrivs under rubriken ”tunnlar”. I avtal med exploatören i det norra delområdet skall även regleras att exploatören förbinder sig att inte utnyttja möjligheten att anlägga parkeringsgarage under den nya byggnaden om det går att genomföra en parkeringslösning vid Svängrumsgatans infart (lösningen beskrivs närmare under rubriken ”parkering”).

Ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Frågor om ledningsflytt, t ex säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt, kommer att regleras i genomförandavtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Järnbrott 147:4 och 147:5

Del av fastigheterna Järnbrott 147:4 och 147:5 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Riksbyggens Brf Flatås 1. Markremssorna bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

Järnbrott 145:1

Del av fastigheten Järnbrott 145:1 föreslås i den nya detaljplanen utgöra allmän gångväg. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Brf Verktum. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

Järnbrott 145:3

Del av fastigheten Järnbrott 145:3 föreslås i den nya detaljplanen utgöra allmän gångväg. Fastigheten är upplåten med tomträtt till privatpersoner. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

Järnbrott 145:4

Del av fastigheten Järnbrott 145:4 föreslås i den nya detaljplanen utgöra lokalgata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Amlövs Byggnadsbolag KB. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal.

Järnbrott 758:137

Del av kommunens fastighet Järnbrott 758:137 föreslås tas i anspråk för den nya lokalgatan. Denna del av fastigheten är upplåten med arrende för parkering. Arrendator är Hepaso Ekonomisk förening.

Järnbrott 149:1

Del av fastigheten Järnbrott 149:1 föreslås utgöra park/idrottsområde. Fastigheten ägs av kommunen och är upplåten med kommuninternt upplåtelseavtal till Lokalförvaltningen.

Fastighetsplan

Fastighetsplaner gäller för Järnbrott 145:1, 145:3-4 (akt 1480K-III-5377), Järnbrott 147:3-5 (akt 1480K-III-5370), Järnbrott 147:6 (akt 1480K-III-5876), Järnbrott 148:1 (akt 1480K-III-5525) och Järnbrott 149:1 (akt 1480K-III-5522). Dessa fastighetsplaner skall upphöra att gälla för nämnda fastigheter, i enlighet med administrativ bestämmelse på plankartan.

Fastighetsbildning

Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning vara genomförd i enlighet med den nya detaljplanen.

I den norra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål utgöra en eller två fastigheter. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörd fastighet är Järnbrott 758:137.

I den södra och västra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål utgöra en eller två fastighet. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörda fastigheter är Järnbrott 758:137 och Järnbrott 148:1.

Föreslagen yta för konstgräsplan (Y-området i den norra delen av Flatåsparken) skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Järnbrott 149:1. Det innebär att föreslagna ytor för idrottsändamål funktionsmässigt kopplas till den befintliga skolfastigheten, vilken i den nya detaljplanen får beteckningen SY. Fastigheten Järnbrott 149:1 kommer efter genomförd fastighetsbildning att bestå av två skiften.

Fastighetsreglering, berörande fastigheterna Järnbrott 758:137, 147:4, 147:5, 145:1, 145:3, 145:4, 148:1 och 149:1 föreslås genomföras för att få överensstämmelse med den nya detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser i föreslaget parkeringsgarage väster om Nymilsgatan.

En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser i föreslaget parkeringsdäck utanför planområdet. Deltagande fastigheter skall vara den eller de blivande fastigheterna för bostadsändamål i den norra delen av planområdet och den eller de fastigheter som är berörda inom Riksbyggens bostadsrättsområde.

Ledningsrätt

Vissa delar av befintliga allmänna ledningsområden kommer att hamna på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare. Berörda ledningshavare är Göteborg Energi, avseende fjärrvärmeledningar i den södra delen av planområdet, samt nämnden för Göteborg Vatten, avseende vattenledning i den norra delen av planområdet. Ledningsområden på kvartersmark är markerade som u-område på plankartan. Befintlig transformatorstation inom planens E-område föreslås säkerställas med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. I samband med upprättande av genomförandeavtal mellan kommunen och exploatörerna kommer frågor om ledningsflytt regleras.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter. Erforderlig fastighetsbildning inom bostadskvarteren initieras och bekostas av respektive exploatör.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till de södra delområdena föreslås ske från Nymilsgatan och till det norra delområdet från Svängrumsgatan.

Gator

Angöring till det södra delområdet (öster om Nymilsgatan) föreslås ske från Nymilsgatan via en ny lokalgata. Den planerade lokalgatan utgör idag gång- och cykelväg från Nymilsgatan in i Flatåsparken.

Angöring till det norra delområdet föreslås ske från Svängrumsgatan. Även här föreslås en ny lokalgata anläggas på en yta som idag utgör gångväg.

De nya lokalgatorna föreslås utgöra sk gångfartsgata där alla trafikslag samsas på de gåendes villkor.

Gång- och cykelvägar

I den nya detaljplanen föreslås nya gångvägar genom parken. Befintliga gc-vägar skall vara kvar dock med skillnaden att viss gång- och cykeltrafik i planområdets norra del föreslås ske på en ny gångfartsgata. Även i planområdets södra del föreslås cykeltrafik ske inom föreslagna lokalgatan för infart till de nya bostäderna.

Utöver föreslagna gångvägar i parken föreslås en ny gångväg öster om det planerade punkthuset i den norra delen av planområdet.

Parkering

Göteborgs stads parkeringsnorm anger ca 0,65 p-platser per lägenhet för nybyggda bostäder i flerbostadshus i aktuellt läge. Till detta skall läggas ytterligare 0,1 p-plats per lägenhet för besökare. Det innebär att det behövs ca 229 p-platser för att tillgodose behovet för de föreslagna 320 lägenheterna. Om mer än 70% av lägenheterna är ett- och tvåor kan normen sänkas med 0,15 p-platser per lägenhet.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i de södra delområdena skall tillgodoses med parkeringsgarage under bostäderna väster om Nymilsgatan samt med markparkering längs den östra delen av Nymilsgatan.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i det norra delområdet föreslås tillgodoses med parkeringsdäck vid Svängrumsgatans infart, dvs utanför planområdet. Detaljplanen medger byggande av garage under de nya bostadshusen men det möjligheten skall utnyttjas endast om det inte går att genomföra parkeringsdäcket vid Svängrumsgatan.

Befintlig parkering väster Nymilsgatan föreslås flyttas in på skol- och verksamhetsområdet inom fastigheten Järnbrott 148:1.

Cykelparkering skall ordnas på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Närhet till kollektivtrafik, se planbeskrivningen.

Park och natur

Inom planområdet föreslås omfattande åtgärder inom allmän platsmark för parkändamål. Detaljplanen föreskriver inte vad som skall anläggas inom parkmarken men i illustrationsritningen redovisas ett förslag som tagits fram i samarbete mellan berörda kommunala förvaltningar.

Den södra delen av parken föreslås innehålla gångstråk, fria gräsytor, lekyta, sittplatser och planteringar. Landskapet föreslås även kompletteras med lägre gräskullar, vilket ger slänter för bl a pulkaåkning.

Kompensationsåtgärder

Syftet med de föreslagna åtgärderna inom planområdets park- och idrottsområde är att höja kvaliteten på de ytor som inte bebyggs. Iordningsställandet av parkytan ses som en kompensationsåtgärd, där del av utgiften föreslås belasta Fastighetsnämnden och del av utgiften föreslås belasta Park- och naturnämnden. Kompensationsåtgärderna finns upptagna i den samordnade investeringsplanen (SIV). Det innebär att det blir kommunfullmäktige som avgör om medel ska beviljas till kompensationsåtgärderna.

Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- och dagvattenanslutning kan ske till befintligt allmänt ledningsnät för större delen av planerad bebyggelse. För punkthuset i planområdets nordöstra hörn behöver spillvattenledning byggas ut på en sträcka om ca 85 m och dagvattenledning på en sträcka om ca 20 m.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +87 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. För byggnadsdelar förlagda på lägre nivå fordras därför pumpning.

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

I den södra delen av planområdet finns spill- och dagvattenledningar som behöver flyttas till följd av planerad bebyggelse. Ledningarna är belägna väster om den befintliga "kullen" och planeras att flyttas till ett nytt läge öster om "kullen", på en sträcka om ca 175 m.

Längs tillfartsgatan till det norra delområdet finns en befintlig dricks- och spillvattenledning som måste beaktas. I planens nordöstra del ligger en allmän dricksvattenledning (V150) som behöver flyttas på en sträcka om ca 60 m. Befintlig servis till Järnbrott 145:3 (V66K) får behöver läggas om.

Va-ledningar som kommer att ligga inom kvartersmark är markerade som U-område i planen och skall säkerställas med ledningsrätt.

Tunnlar

Den del av planområdet som är beläget väster om Nymilsgatan ligger inom skyddszon för underjordisk tunnel.

Sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas. Förbesiktningens protokoll upprättas med tunnelansvarig besiktningsman och byggherrens underskrift.

Tillåten vibrationsnivå för Göteborg Vatten berganläggningar är för närvarande bestämd till maximalt $v_{10}=35$ mm/s . Denna nivå kan anpassas efter utförd förbesiktning. Vibrationsmätare skall placeras i berganläggningen eller på annan plats om besiktningsman ansvarig för berganläggningen godkänner detta.

Göteborg Vatten skall ta del av riskanlys för sprängning före arbetena påbörjas.

Anmälan om sprängning skall göras senast 2 veckor före start för att möjliggöra förbesiktning. Besiktning utförs på bekostnad av exploitören.

Efter avslutad sprängning utförs efterbesiktning och protokoll upprättas med besiktningsman ansvarig för berganläggningarna och exploitörens underskrift.

Skador på berganläggningen och berganläggningens eventuella installationer åtgärdas på bekostnad av exploitören.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas omhand lokalt inomkvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. 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. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Göteborg Vatten ger inga alternativa förslag till LOD-lösningar i parken utan detta bör lösas i samband med att parken planeras och projekteras.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

El- och fjärrvärmeledningar

Det finns elledningar inom såväl den norra som den södra delen av planområdet, vilka behöver flyttas pga planerad bebyggelse. I den norra delen av området behöver en lågspänningskabel flyttas och i den södra delen behöver en högspänningsledning flyttas.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet skall vara kvar i befintligt läge. De delar av ledningsområdena som hamnar på kvartersmark är markerade som u-områden i detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt.

Möjlighet finns att ansluta planerad bebyggelse till befintligt el- och fjärrvärmenät. Eventuellt behöver befintlig transformatorstation inom planområdet byggas om för att öka dess kapacitet. Detta är möjligt inom planens E-område.

Tele

I planområdets norra del finns det teleledningar som behöver flyttas. Enligt Skanova är det tre mindre rör som behöver flyttas till ett nytt läge.

Markmiljö

Det finns asfaltsytor inom planområdet, vilka skall tas bort till följd av den nya detaljplanen. Asfaltsytor kan innehålla stenkolstjära, eftersom det är vanligt förekommande i asfalt från 50- och 60-talet i Göteborg. Provtagning skall ske för att undersöka om de aktuella ytorna utgörs av sk tjärasfalt. Om så är fallet skall den borttagna asfalten tas omhand på lämpligt sätt, efter samråd med berörda myndigheter.

I samband med utfyllnadsområden kan markföroreningar förekomma. Vid arbeten i fyllnadsmassor måste dessa undersökas med avseende på föroreningar.

Luft och buller

Delområdet väster om Nymilsgatan är utsatt för buller från spårvägen strax väster om området. Bostädernas föreslagna disposition ger dock en tyst sida mot Nymilsgatan där trafiken understiger 2000 fordon per dygn. Bullret från tillkommande trafik bedöms inte innebära att riktlinjer och normer överskrids.

Geoteknik

Delområdena öster om Nymilsgatan: Marklagren utgörs av lera med ett jorddjup på mellan 5-15 m med störst jorddjup i sydväst och minskande mot nordost. Leran består överst av fast torrskorpelera med siltkörtlar och därunder en siltig eller sandig lera med skal. Närmast bergytan finns ett drygt metertjockt friktionsjordlager. Inom södra delen av området finns en 5 m hög kulle av överbliven jord som lades upp i samband med ledningsdragning och markarbeten 1985. Fyllnadsmassor förekommer inom hela området. Marken inom området är i stort sett horisontell, stabiliteten bedöms därmed tillfredsställande.

Detaljerad geoteknisk utredning måste genomföras och grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultaten. Stödpålning blir sannolikt aktuellt som grundläggningsmetod. Exploatörerna ansvarar för att ta fram detaljerad geoteknisk utredning.

Området är enligt SGU:s radonriskkarta huvudsakligen lågradonmark (SGU rapport 2002:27). På grund av förekomst av fyllnadsmassor och grövre fraktioner i leran så bedöms dock en uppklassning till normalradonmark vara rimlig. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta införs i planen.

Delområdet väster om Nymilsgatan: En geoteknisk utredning har genomförts för detta delområde.

Spårområdet väster om Nymilsgatan ligger mellan 5 – 7,5 meter över parkeringsytan. Nivåskillanden tas idag upp med en stödmur och en slänt upp mot spårområdet. Parkeringsytan ligger på nivåer strax under 38,5 och Nymilsgatan ligger ytterligare ca en meter lägre. Berget går i dagen väster om spårvägen samt inom ett parti öster om Nymilsgatan.

Jordlagren utgörs i slänten, under ett vegetationsskikt, av ett knappt 2 meter mäktigt lager av sandig lera eller silt. Därunder påträffades mulljord på lager av silt eller lera. Resultatet tyder på att den norra delen av slänten utgörs av fyllnadsmassor. Det totala jorddjupet i slänten är 4-5 meter.

I parkeringsytan utgörs jordlagren under asfaltsytan av knappt 1 meter fyllning och sand. Fyllningen/sanden underlagras av sandig siltig lera. Det totala jorddjupet varierar här mellan 1–3 meter.

Totalstabiliteten i området är idag betryggande.

För att utföra husbyggnationen med vistelseplatser i markplan åt väster behöver en stödkonstruktion uppföras på sträckan för att säkerställa stabiliteten för slänten mot befintligt spårområde. Höjden på konstruktionen kommer att bli högst i söder där den kommer att uppgå till ca 3 m och behöver gå ner till berg för att skära av glidytor. Slänten mellan stödmuren och spårområdet läggs i lutning 1:3, med början en meter från staketet mot spårområdet.

För att säkerställa stabilitet och förhindra skadliga rörelser i spårområdet under byggskedet kommer det att krävas en spont längs slänten. Med planerad utformning kan stödkonstruktionen utföras som en permanent spont mellan spårområdet och planerat byggområde.

Grundläggning av huset kommer preliminärt ske på packad sprängbotten på berg i kombination med packad fyllning

Inför bygglov ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Exploatören ansvarar för att ta fram kompletterande geotekniska undersökningar. Stödkonstruk-

tionen ska dimensioneras så att stabiliteten i området uppfyller riktlinjerna enligt skredkommissionens rapport 3:95 för lägst detaljerad utredning.

Hänsyn ska tas till de uppmätta värdena av de höga radonhalterna i området vilket innebär att byggnaderna ska utföras radonsäkert om inte kompletterande mätning på terrassbotten visar att radonskyddat byggande är tillräckligt.

Arkeologi

Föreslagna byggrätter berörs inte av några kända fornlämningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2010 års prisnivå exklusive moms.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en framtida inkomst, i form av köpeskilling eller tomträttsavgift, för försäljning eller upplåtelse av mark för de planerade bostäderna.

Utgifter

Iordningsställande av Flatåsparken enligt det förslag som illustreras i detaljplanen beräknas kosta ca 9 Mkr. I beräkningen ingår anläggande av föreslagna park- och idrottsanläggningar.

Anläggningarna inom park/idrottsområdet förutsätts finansieras gemensamt av park- och naturnämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt fastighetsnämnden.

Investeringsmedlen, för park- och naturnämnden och fastighetsnämnden, tas upp för behandling i den samordnade investeringsplanen.

Anläggande av föreslagna lokalgator, dvs tillfart till de nya bostäderna från Nymilsgatan respektive Svängrumsgatan, beräknas uppgå till ca 8 Mkr. Dessa gator bekostas av fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga va-ledningar i den södra delen av planområdet beräknas kosta ca 1,7 Mkr. Flytt av befintlig dricksvattenledning i den nordöstra delen av planområdet beräknas kosta ca 0,26 Mkr. Ledningsflytterna bekostas av fastighetsnämnden.

Anläggande av nya parkeringsplatser (för att ersätta de befintliga vid Nymilsgatan) beräknas kosta 2 Mkr och belastar fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga elledningar, i såväl den södra som den norra delen av planområdet, beräknas kosta ca 0,3 Mkr exkl kostnaden för schakt. Ledningsflytten bekostas av fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga teleledningar i den norra delen av planområdet beräknas kosta ca 0,3 Mkr. Kostnaden skall delas lika mellan fastighetsnämnden och Skanova, enligt gällande ledningsavtal.

Dessutom tillkommer utgifter för fastighetsnämnden för att installera okrossbara fönster i MTG-byggnaden, eventuellt omhändertagande av tjärasfalt samt eventuella ytterligare tekniska utredningar.

Park- och Naturnämndens utgifter

Kostnaden för att iordningsställa Flatåsparken i huvudsaklig utformning enligt det förslag som illustreras i detaljplanen beräknas uppgå till ca 10,5 Mkr. I beräkningen ingår anläggande av föreslagna park- och idrottsanläggningar.

Anläggningarna inom park/idrottsområdet förutsätts finansieras gemensamt av park- och naturnämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt fastighetsnämnden.

Investeringsmedlen, för park- och naturnämnden och fastighetsnämnden, skall tas upp för behandling i den samordnade investeringsplanen.

Idrotts- och Föreningsnämnden

Del av åtgärderna inom idrottsområdet förutsätts finansieras av Idrotts- och föreningsnämnden, vilka skall nominera sin investering i den ordinarie investeringsberedningen.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

I det norra delområdet behöver spillvattenledning byggas ut på en sträcka om ca 85 m och dagvattenledning på en sträcka om ca 20 m. Beräknad kostnad för det är ca 0,4 Mkr. Utbyggnaden bekostas av nämnden för Göteborg Vatten.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Dessa har för planerad bebyggelse enligt den nya detaljplanen beräknats till ca 1,8 Mkr.

Göteborg Energi Nät AB utgifter

Göteborg Energi Nät AB får en utgift om befintlig transformatorstation i området behöver byggas om (för ökad kapacitet).

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får en kostnad för drift av föreslagna lokalgator.

Park- och Naturnämnden får en kostnad för drift av föreslagen parkyta.

Idrotts- och Föreningsnämnden får en kostnad för föreslagen idrottsyta.

Planekonomi

Sammanfattningsvis bedöms den nya detaljplanen medföra utgifter för kommunen om minst 21 Mkr. Kommunens inkomster, till följd av försäljning av mark för bostäder, beräknas överstiga utgifterna. Planekonomin betraktas som godtagbar.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Respektive exploitör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stödkonstruktioner.

Exploitören i den norra delen av planområdet skall bekosta byggande av parkeringdäck vid Svängrumsgatan, inkl kostnader för lantmäteriatgärder, bygglov, projektering mm.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Emma Eliasson
Handläggare