



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2009-04-21

FN Diarienummer: 0651/05

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Karolina Olsson

Telefon: 031-368 10 65

E-post: karolina.olsson@fastighet.goteborg.se

Tillägg till 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 2009
Utställning	3 kv 2009
Antagande	4 kv 2009
Laga kraft	4 kv 2009

Tillägg

Syftet med detta tillägg till detaljplan är att möjliggöra komplettering och justering av tidigare förslag till detaljplan för bostäder vid Flatås park. Efter samråd för tillägget skall hela planförslaget, dvs bostäder vid Flatås park inklusive tillägget med bostäder vid Nymilsgatan, ställas ut. I denna genomförandebeskrivning beskrivs åtgärder och konsekvenser för det aktuella tillägget.

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 mm

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Göteborg Järnbrott 758:137 och 148:1. Fastigheterna ägs av kommunen men omfattas av upplåtelser, se rubrik ”Avtal”. Fastighetsägare och rättighetshavare 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. Planförslaget bedöms inte medföra några åtgärder inom allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av ca 80 nya lägenheter i flerbostadshus väster om Nymilsgatan och samtidigt lösa parkeringsbehovet för föreslagna bostäder vid Flatås park (enligt separat detaljplaneförslag). Ett delvis nedsänkt parkeringsgarage under de planerade bostäderna vid Nymilsgatan föreslås betjäna de planerade bostäderna i den södra delen av Flatås park. Tillkommande parkeringsbehov för planerade bostäder vid Nymilsgatan föreslås lösas i form av markparkering öster om Nymilsgatan. Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom detaljplanens kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Den mark som föreslås bebyggas med bostäder används för närvarande som parkeringsyta för de närbelägna skolornas behov (Flatåsskolan och Motortekniskt gymnasium). Det är möjligt att anlägga nya parkeringsplatser inom fastigheten Järnbrott 148:1, som ersättning för de p-platser som försvinner vid Nymilsgatan. I det fortsatta planarbetet skall det detaljstuderas hur många p-platser som behövs och hur de skall utformas. Åtgärderna skall också kostnadsberäknas. Kostnaden för att tillskapa nya parkeringsplatser för skolornas behov kommer att belasta fastighetsnämnden.

Avtal

De delar av fastigheten Järnbrott 758:137 som omfattas av den nya detaljplanen är upplåtna med kommuninterna avtal till Lokalförsörjningsnämnden och Utbildningsnämnden, för parkeringsändamål. Dessa avtal skall upphävas till följd av den nya planen och parkeringsfrågan föreslås lösas inom fastigheten Järnbrott 148:1 (vid Motortekniskt gymnasium). Nya kommuninterna avtal skall upprättas mellan fastighetsnämnden och Lokalförsörjnings- respektive Utbildningsnämnden för att reglera detta.

Fastigheten Järnbrott 148:1 är upplåten med sk kommunintern markupplåtelse till Lokalförsörjningsnämnden. Genomförandet av den nya detaljplanen medför att detta

avtal behöver ändras. Det markområde som behövs för parkeringsändamål för de nya bostäderna, dvs en markremsa strax öster om Nymilsgatan, skall utgå ur markupplåtelseavtalet.

Tomträttsavtal skall träffas mellan fastighetsnämnden och exploitören, avseende kvartersmarken inom planområdet. I samband därmed skall även ett genomförandeavtal träffas för att regleras kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, upplåtelse av ledningsrätt mm.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen behöver inte lösa in någon mark till följd av den nya detaljplanen.

Fastighetsplan

Fastigheten Järnbrott 148:1 omfattas av en fastighetsplan (Akt 1480K-III-5525). Fastighetsplanen upphör att gälla i de delar som omfattas av den nya detaljplanen, genom planbestämmelse.

Fastighetsbildning

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

Kvartersmarken för bostadsändamål och parkering, dvs kvartersmarken på båda sidor om Nymilsgatan, föreslås utgöra en fastighet. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörda fastigheter är Järnbrott 758:137 och Järnbrott 148:1.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt skall bildas för att säkerställa befintlig va-ledning inom planens u-område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen.

Tekniska frågor

Trafik

Förslaget innebär att Nymilsgatan blir tillfartsgata för ytterligare cirka 80 lägenheter. Sammanlagt inom hela planområdet blir det cirka 180 nya lägenheter med tillfart från Nymilsgatan. Garaget under byggnaden kommer till stor del disponeras av boende i det södra delområdet vid Flatås park. Parkering för tillkommande lägenheter ordnas på kvartersmark inom planområdet.

Den sammanlagda trafikökningen på Nymilsgatan för bostäderna i södra delen vid Flatås park och för bostäderna längs Nymilsgatan beräknas till ca 540/dygn, beräknat på cirka tre trafikrörelser per dygn och lägenhet.

Gator

Planförslaget medför inget behov av utbyggnad av gator.

Gång- och cykelvägar

Planförslaget medför inget behov av utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Parkering

Göteborgs stads parkeringsnorm för nybyggda bostäder i flerbostadshus med mer än 70 % smålägenheter för studenter/ungdomar anger i detta läge cirka 0,20 bilplatser per lägenhet. Till detta skall ytterligare 5 % för besöksplatser läggas. Det innebär ett behov av minst cirka 18 platser för föreslagna 80 lägenheter.

Planförslaget möjliggör byggande av parkeringsgarage under de nya bostäderna vid Nymilsgatan, med plats för ca 60 p-platser. Dessa p-platser tillgodoser behovet för de planerade bostäderna i den södra delen av Flatås park.

Inom planområdet kommer cirka 30 platser utöver de som reserveras för den södra delen vid Flatås park kunna anordnas, i form av markparkering vid Nymilsgatan. En buffert med cirka 10 platser utöver norm möjliggörs således i planen.

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

Cykelparkering skall ordnas på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget ca 50 m från spåvagnshållplats vid Nymilsgatan.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder skall lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara kunna ta sig fram till och in i den nya byggnaden. Markbeläggning, belysning mm skall underlätta framkomligheten.

Park och natur

Planområdet omfattar inte någon park- eller naturmark.

Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Nymilsgatans norra ände.

Området är idag anslutet till dagvatten där interna ledning i gatan och vid parkering tillhör trafikkontoret.

Allmän dricksvattenledning V250 TN i Nymilsgatan kräver ett u-område 3 m om varje sida ledningsmitt.

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.

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

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas.

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 Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Tunnlar

Planområdet 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 riskanalys för sprängning före arbetena påbörjas.

Anmälan om sprängning skall göras senast 2 veckor före start för att möjliggöra förbesiktning. Besiktning utförs på bekostnad av fastighetsägare till Järnbrott 758:137.

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

Skador på berganläggningen och berganläggningens eventuella installationer åtgärdas på bekostnad av fastighetsägare till Järnbrott 758:137.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark 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.

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.

Avfallshantering

Avfallshantering skall ske inom kvarteret eller inom bostadshusen. Närmaste återvinningsstation ligger på Nymilsgatan.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till området.

Elledningar

Det finns en lågspänningskabel för el i den östra sidan av Nymilsgatan. Ny bebyggelse kan anslutas till denna kabel.

Befintlig transformatorstation strax norr om planområdet tillhör trafikkontoret och betjänar spårvägen. Kablarna från transformatorstationen går norrut, dvs de berörs inte av den nya detaljplanen. Säkerhetsavstånd mellan ny bebyggelse och transformatorstationen skall tillgodoses.

Fjärrvärmeledningar

Inga fjärrvärmeledningar berörs av den nya detaljplanen.

Teleledningar

Inga teleledningar berörs av den nya detaljplanen.

Markmiljö

Provtagning asfalt, text från Tyréns...

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

Luft och buller

Planområdet 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

I samband med detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning genomförts.

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.

Markradon

Berggrunden i området klassas utifrån utförda mätningar på kalt berg som normalradonmark. Uppmätta radonhalter i jordluften varierade kraftigt mellan provpunkterna i området, vilket troligen beror på att området är utfyllt med massor med varierande egenskaper. Mätresultaten varierar mellan normal- och högradonmark vilket

ger den sammantagna bedömningen att området vid rådande markförhållanden klassas som högradonmark.

Grundläggning

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 att 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. Stödkonstruktionen 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

Området för forn lämningen VF 116 går delvis in över planområdet. Lämningarna finns vid Orkestergatan på andra sidan spårvagnsspåren uppe på berget.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får kostnader till följd av den nya detaljplanen, bl a i form av tekniska utredningar, anläggande av nya parkeringsplatser (för att ersätta de befintliga vid Nymilsgatan), utbyggnad av va-ledningar mm. Kommunen får en framtida intäkt, i form av tomträttsavgäld, för upplåtelse av mark för de planerade bostäderna.

Utgifter

Kostnaden för att anlägga nya parkeringsplatser inom fastigheten Järnbrott 148:1 kommer att belasta fastighetsnämnden. Denna kostnad skall beräknas under samrådstiden.

Fastighetsnämnden har haft utgifter för geoteknisk utredning och kommer även att få vissa andra utgifter för tekniska utredningar samt för fastighetsbildning.

Kostnad som belastar Nämnden för Göteborg Vatten är utbyggnad av servisledningar. Dessa har beräknats till ca 0,055 Mkr enligt va-taxa för år 2009, exkl moms.

Inkomster

Marken för de planerade bostäderna föreslås upplåtas med tomträtt till exploitören. Det innebär att kommunen får en framtida intäkt i form av tomträttsavgäld.

Inkomst till Kretslopps nämnden i form av anläggningsavgift har beräknats till ca 0,35 Mkr enligt va-taxa för år 2009, exkl moms.

Framtida driftkostnader

Detaljplanen bedöms medföra endast marginellt ökade driftskostnader för kommunen.

Planekonomi och Finansiering

Planekonomin betraktas som godtagbar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören skall betala tomträttsavgäld till kommunen samt bekosta alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga kompletterande geotekniska undersökningar.

Peter Junker
Avdelningschef

Karin Frykberg
Distriktschef

Karolina Olsson
Handläggare