



Handläggare: Karolina Olsson, FK  
Tfn: 368 10 65

SAMRÅDSHANDLING

## **Detaljplan för bostäder vid Flatåsparken**

**inom stadsdelen Högsbo i Göteborg**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall 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 2008
Antagande	1 kv 2009
Laga kraft	2 kv 2009

##### **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 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 – 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**

Avtal skall träffas mellan kommunen och respektive exploatör avseende överlåtelse, alternativt upplåtelse med tomträtt, av kvartersmarken inom planområdet. I dessa avtal skall även regleras kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, upplåtelse av ledningsrätt mm.

Den norra delen av planområdet, dvs den befintliga grusplanen, är upplåtet 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. Enligt gällande tomträttskontrakt mellan kommunen och bostadsrättsföreningen har kommunen rätt att utnyttja obebyggd mindre del av fastigheten som behövs för gata, till följd av ändrad detaljplan.

Del av fastigheterna Järnbrott 145:1 och 145:3, vilka är upplåtna med tomträtt, föreslås i den nya detaljplanen utgöra gångväg. Dessutom föreslås den markremsa som blir kvar väster om gångvägen överföras till den nya fastigheten för bostadsändamål.

Del av fastigheten Järnbrott 145:4, vilken är upplåten med tomträtt, föreslås i den nya detaljplanen utgöra lokalgata.

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 något, dels i öster mot den nya bebyggelsen och dels i söder mot den nya lo-

kalgatan. Dessutom omöjliggör planen att del av befintligt stängsel runt skolan bibehålls. En överenskommelse skall träffas mellan fastighetsnämnden och lokalförslöjningsnämnden för att reglera minskningen av tomtytan samt nödvändiga åtgärder till följd av att stängslet tas bort. Behov av inbrottsäkert fönsterglas har diskuterats samt nödvändigheten av att detta installeras innan del av stängslet runt skolan tas bort.

Del av sjukhusområdet norr om Flatåsparken berörs av den nya planen, eftersom en klubbstuga föreslås flyttas dit. Sjukhusområdet omfattas av ett kommuninternt upplåtelseavtal mellan fastighetsnämnden och nämnden för MedicHus. En ändring av avtalet krävs för att del av området skall kunna upplåtas för klubbstuga.

Flatåsskolans tomtyta, fastigheten Järnbrott 149:1, ingår i den nya detaljplanen. Anledningen är att föreslagna idrottsytor i den nya detaljplanen (klubbstuga och konstgräsplan) funktionsmässigt föreslås knytas till skolfastigheten. Fastigheten Järnbrott 149:1 är upplåten med kommunintern upplåtelse till lokalförslöjningsnämnden. Avtalet bedöms inte behöva ändras, eftersom upplåtet område för skoländamål inte behöver ändras.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### **Fastighetsbildning**

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

I den norra delen av planområdet föreslås kvartersmarken för bostadsändamål utgöra två fastigheter. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörda fastigheter är Järnbrott 758:137, 145:1 och 145:3.

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

Den föreslagna ytan för klubbstuga (Y-området i den södra delen av sjukhusparken) och föreslagna 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 tre skiften.

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

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Del av fastigheten Järnbrott 147:5 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Enligt gällande detaljplan utgör aktuell markremsa kvartersmark. Fastigheten ägs av kommunen och är upplåten med tomträtt till Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 29. Markremsan bör genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:137. Det kan göras med stöd av gällande tomträttsavtal, se "avtal".

Delar av fastigheterna Järnbrott 145:1 och 145:3, vilka är upplåtna med tomträtt, föreslås i den nya detaljplanen utgöra allmän gångväg.

Del av fastigheten Järnbrott 145:4, vilken är upplåten med tomträtt, föreslås i den nya detaljplanen utgöra lokalgata.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning skall inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser för de blivande fastigheterna för bostadsändamål i den norra delen av planområdet.

### **Servitut och ledningsrätt**

I den södra delen av planområdet skall servitut bildas, till förmån för kommunägd fastighet, för den gång- och cykelpassage som skall finnas på kvartersmark (någonstans mellan punkterna A och B på plankartan). Servitutet lokaliseras i samband med fastighetsbildningen.

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.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Trafik**

Tillfart till det södra delområdet föreslås ske från Nymilsgatan och till det norra delområdet från Svängrumsgatan.

### **Gator**

Tillfart till det södra delområdet föreslås ske från Nymilsgatan via en ny lokalgata. Den planerade lokalgatan (ca 120 m lång) utgör idag gång- och cykelväg från Nymilsgatan in i Flatåsparken. En separat gångbana föreslås anläggas i anslutning till lokalgatan.

Tillfart till det norra delområdet föreslås ske från Svängrumsgatan. Även här föreslås en ny lokalgata anläggas på en yta som idag utgör gångväg. Den nya lokalgatan blir ca 150 m lång och 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**

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse skall tillgodoses inom kvartersmark. För att uppfylla parkeringsnormen för Göteborgs stad behöver totalt 160 parkeringsplatser anläggas för de planerade 230 nya lägenheterna.

I det södra delområdet, vilket planeras bebyggas med hyresbostäder, medger detaljplanen byggande av ca 65 parkeringsplatser på marken. Det innebär att behovet för de planerade ca 90 nya lägenheterna tillgodoses. Planen medger dessutom byggande av garage under mark och/eller ett p-däck i två plan ovan mark.

I det norra delområdet, vilket planeras bebyggas med bostadsrättslägenheter, medger detaljplanen byggande av garage under de nya bostadshusen. Dessutom finns möjlighet att anlägga några besöksplatser på marken. Parkeringsbehovet för de ca 140 nya lägenheterna tillgodoses därmed.

### **Tillgänglighet**

I Flatås råder det brist på lägenheter med hiss. Ett genomförande av den nya detaljplanen medför ca 200 nya lägenheter med hiss samt ytterligare ca 15 lägenheter som nås direkt från markplan.

### **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.

Längs tillfartsgatan till det norra delområdet finns en befintlig dricks- och spillvattenledning som måste beaktas.

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.

Avloppsnätet 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.

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

### **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.

### **Uppvärmning**

De planerade nya bostäderna skall utformas så att de förbrukar så lite energi som möjligt, sk lågenergihus, för att främja en hållbar utveckling. Fjärrvärme finns tillgänglig i anslutning till planområdet.

### **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.

### **Teleledningar**

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

### **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.

### **Idrott**

I den norra delen av parken koncentreras sport- och aktivitetsytor. Befintlig fotbollsplan (grus) förutsätts tas bort och ersättas med en mindre konstgräsplan. Dessutom föreslås en multisportarena för olika bollspel.

### **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.

### **Geoteknik**

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 torrkorpelera 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.

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.

### **Arkeologi**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### Utgifter

Den nya detaljplanen medför kostnader för kommunen, i form av anläggande av park- och idrottsytor samt lokalgator, flyttning av allmänna ledningar, eventuellt omhändertagande av tjärasfalt, utbyggnad av va-ledningar mm.

*Park/idrott*

Kostnaden för att iordningsställa Flatåsparken enligt det förslag som illustreras i detaljplanen beräknas uppgå till ca 8,5 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. Fastighetsnämnden föreslås bekosta hälften, dvs 4,25 Mkr, och den andra hälften föreslås fördelas mellan park- och naturnämnden och idrotts- och föreningsnämnden. Investeringssmedlen, för park- och naturnämnden och fastighetsnämnden, skall tas upp för behandling i den samordnade investeringsplanen. Idrotts- och föreningsnämnden skall nominera sin investering i den ordinarie investeringsberedningen.

*Gångvägar*

Utöver föreslagna gångvägar i parken föreslås en ny gångväg öster om det planerade punkthuset i den norra delen av planområdet. Kostnaden för den ca 70 m långa gångvägen har inte beräknats ännu. Kostnaden belastar fastighetsnämnden.

*Gator*

Kostnaden för anläggande av föreslagna lokalgator, dvs tillfart till de nya bostäderna från Nymilsgatan respektive Svängrumsgatan, beräknas uppgå till ca 2 Mkr. Dessa gator bekostas av fastighetsnämnden.

*Utbyggnad av va-ledningar*

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 0,3 Mkr. Utbyggnaden bekostas av nämnden för Göteborg Vatten.

*Ledningsflytt*

Flyttning av befintliga va-ledningar i den södra delen av planområdet beräknas kosta ca 0,7 Mkr. Ledningsflytten bekostas av fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga elledningar, i såväl den södra som den norra delen av planområdet, beräknas kosta ca 0,2 Mkr exkl kostnaden för schakt. Ledningsflytten bekostas av fastighetsnämnden.

Flyttning av befintliga teleledningar i den norra delen av planområdet beräknas kosta ca 0,2 Mkr. Kostnaden förutsätts delas lika mellan fastighetsnämnden och Telia.

*Markföreningar*

Om befintlig asfalt i området innehåller stenkolstjära innebär det sannolikt en merkostnad för kommunen att ta hand om borttagen asfalt på lämpligt sätt. Asfalten skall undersökas under samrådstiden. Eventuell kostnad för omhändertagande av asfalten, liksom för föreningar i utfyllnadsmassor, belastar fastighetsnämnden.

Inkomster*Markförsäljning*

Kommunen får en inkomst vid försäljning, alternativt upplåtelse, av mark för byggande av bostäder.



Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Kretslopps nämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Dessa har för planerad bebyggelse enligt den nya detaljplanen beräknats till ca 1,4 Mkr enligt va-taxa för år 2007.

Framtida driftskostnader

Den del av den nya Flatåsparken som har beteckningen idrott, dvs den föreslagna konstgräsplanen, skall förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Resterande del av parken föreslås förvaltas av park- och naturförvaltningen.

Framtida driftskostnader för den planerade konstgräsplanen bedöms inte medför några merkostnader jämfört med de kostnader som föreligger för drift av befintlig grusplan (vilken konstgräsplanen ersätter).

Park- och naturnämnden får ökade driftskostnader till följd av planerade anläggningar inom planens allmänna platsmark för parkändamål.

Trafiknämnden får en kostnad för drift av föreslagna lokalgator.

Planekonomi och finansiering

Den nya detaljplanen innebär stora kostnader för kommunen för park, gator, ledningsflytt mm. De kända kostnaderna uppgår till ca 12 Mkr, varav ca 8 Mkr belastar fastighetsnämnden. Planekonomin betraktas ändå som god eftersom inkomsten från försäljning av mark för bostäder kommer att överstiga kostnaderna.

**Ekonomiska konsekvenser för byggherren**

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartermark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar.

Peter Junker  
Avdelningschef  
Exploateringsavdelningen

Karin Frykberg  
Distriktschef  
Exploateringsavdelningen