



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2011-09-06
Rev: 2012-06-19
FN Diarienummer: 0357/07
Plannummer: (FIIa 5124)

Exploateringsavdelningen

Henrik Andersson
Telefon: 031-368 12 37
E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Rundradiogatans förlängning 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	1 kv. 2011
Utställning	1 kv. 2012
Antagande	2 kv. 2012
Laga kraft	2-3 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandet av detaljplanen innebär att möjlighet ges till att uppföra 8 enfamiljshus och att planstöd ges åt befintligt enfamiljshus som är belägen på allmän platsmark, park. För södra delen av planområdet innebär det endast ett möjliggörande att utnyttja mark som i gällande detaljplan är allmän platsmark, park, som tomtmark.

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.

Fastigheterna Järnbrott 60:1 och Järnbrott 5:1 är privatägda. Resterande mark inom planområdet ägs av kommunen.

Fastigheterna Järnbrott 57:1, 57:12, 56:1, 56:14, 56:15 och 182:1 är upplåtna med tomträtt.

Tomträttshavarna till Järnbrott 57:12, Järnbrott 56:1 och Järnbrott 56:14 arrenderar mark inom planområdet.

Bostads AB Poseidon arrenderar ett område för förråd.

Den så kallade ”Olivelundsvillan” är belägen på kommunägd mark och uthyrd till privatpersoner.

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

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom respektives kvartersmark.

Avtal

Kommunen och övriga fastighetsägare

Fastighetsbildningsavtal med fastighetsägaren till Järnbrott 60:1 skall tecknas innan detaljplanens antagande.

Avtal med berörda fastighetsägare och tomträttshavare skall tecknas angående fastighetsbildning m.m., se ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare och tomträttshavare.

Avtal med Bostads AB Poseidon skall tecknas innan detaljplanens antagande. Avtalet skall behandla markköp av allmän platsmark, lokalgata.

Avtal med tomträttshavaren till Järnbrott 182:1 har tecknats angående minskning av deras tomträttsområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen får en skyldighet att lösa in mark för allmän platsmark (lokalgata, parkmark och gc-väg) som är belägen inom fastigheten Järnbrott 5:1.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan, tomtindelning för 60 Kv Kantlisten, fastställd 1951-02-01, akt 1480K-III-4214 upphör att gälla för fastigheten Järnbrott 60:1.

Gällande fastighetsplan, tomtindelning för 57 Kv Kallimmet, fastställd 1951-01-30, akt 1480K-III-4218 upphör att gälla för fastigheten Järnbrott 57:12.

Gällande fastighetsplan, tomtindelning för 56 Kv Kakelugnen, fastställd 1951-01-31, akt 1480K-III-4227 upphör att gälla för fastigheterna Järnbrott 56:1, Järnbrott 56:14 och Järnbrott 56:15.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning av nio fastigheter för bostadsändamål.

En mindre del av Järnbrott 758:66 bör fastighetsregleras till Järnbrott 57:1.

En mindre del av Järnbrott 758:66 bör fastighetsregleras till Järnbrott 57:12.

En mindre del av Järnbrott 758:66 bör fastighetsregleras till Järnbrott 56:1.

En mindre del av Järnbrott 758:66 bör fastighetsregleras till Järnbrott 56:14.

En mindre del av Järnbrott 758:66 bör fastighetsregleras till Järnbrott 56:15.

Två mindre delar av Järnbrott 758:66 ska fastighetsregleras till Järnbrott 60:1.

En mindre del av Järnbrott 758:66 ska fastighetsregleras till Järnbrott 6:1.

En mindre del av Järnbrott 758:66 ska fastighetsregleras till Järnbrott 5:1.

Två mindre delar av Järnbrott 5:1 ska fastighetsregleras till Järnbrott 758:66.

En mindre del av Järnbrott 182:1 ska fastighetsregleras till Järnbrott 758:66.

En mindre del av Järnbrott 60:1 ska fastighetsregleras till fastighet som bildas i förrättningen.

Ledningsrätt

Befintliga allmänna ledningar för vatten och avlopp, el och tele kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar belägna inom u-områden i planen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning avseende avstyckning av åtta fastigheter, ledningsrätt för vatten och avlopp samt fastighetsregleringar berörande Järnbrott 60:1, 5:1, 6:1 och 182:1.

Kommunen ansöker om och respektive tomträttshavare till Järnbrott 57:12, 56:1, 56:14 och 56:15 bekostar erforderlig lantmäteriförrättning avseende utökning av fastigheterna.

Fastighetsägarna till Järnbrott 60:1 ansöker om och bekostar avstyckning av Järnbrott 60:1.

Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el och tele.

Tekniska frågor

Trafik

Norra delen av planområdet nås från Rundradiogatan.

Södra delen av planområdet nås från Våglängdsgatan, Kortvågsgatan och Mellanvågsgatan.

Gator

Rundradiogatan förlängs med 180 m samt med en vändplats. Kommunen utför och bekostar anläggningarna.

Gång- och cykelvägar

Ny gång- och cykelväg anläggs bredvid förlängningen av Rundradiogatan. Gång- och cykelväg breddas inom området märkt med ”gc-väg” som är placerad mellan Rundradiogatan och Björkåsskolan. Kommunen utför och bekostar utbyggnaderna.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Närmaste spårvagnshållplats ligger cirka 500 meter från planområdet och närmaste busshållplats ligger cirka 350 meter från planområdet.

Park

Parkmark tas i anspråk på grund av tillkommande byggnation och detta kompenseras genom olika åtgärder som beskrivs under rubriken kompensationsåtgärder.

Förutom de åtgärder som föreslås som kompensationsåtgärder utförs även ett förtydligande av stig i nord sydlig riktning i skogspartiet väster om planområdet, basketbollplanen kommer att få ett nytt läge lite längre österut och befintlig gångväg precis utanför ”Olivlundsvillan” behöver flyttas något österut inom allmän platsmark, park. Dessa åtgärder bekostas av Fastighetskontoret.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Olika åtgärder kommer att utföras som t.ex. komplettering av basketplanen med landhockeymål, en utegymanläggning med 2-3 redskap samt en mindre upprustning av den befintliga lekplatsen. Åtgärderna bekostas av Park- och naturnämnden.

Vatten- och avlopp

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

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Rundradiogatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utföras som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Rundradiogatan. 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. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Dränering av fastigheterna i västra delen av planområdet, närmast berget, bör göras med omsorg. Den naturliga avrinningen från angränsande naturmark ska avledas till fastighetens dagvattenservis. Byggnader ska utformas så att de inte skadas vid eventuellt höga grundvattennivåer.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och kommunen, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Anslutning kan göras till befintliga ledningar i intilliggande gator.

Flytt krävs av den östra starkströmsledningen som går genom östra delen av planområdet. Göteborg Energi ansvarar för projektering av ny sträckning och flytt görs i samband med utbyggnad av lokalgatan.

Fjärrvärme

Anslutning kan göras till befintlig ledning vid Våglängdsgatan.

Tele

Anslutning kan göras till befintliga ledningar i intilliggande gator.

Geoteknik och Markmiljö

En geoteknisk undersökning samt bergteknisk besiktning har utförts 2010-02-25 av Norconsult AB. Inga stabilitetsproblem bedöms uppstå vid mindre byggnationer och mindre uppfyllnader. Vid stora förändringar på markens lastförhållanden alternativt geometri bör stabiliteten kontrolleras. Marken bedöms ej som sättning känslig. Stora konstruktionslaster bör föras ner till berg. De planerade byggnaderna (1-2 vånings enbostadshus) bör kunna plattgrundläggas. Vid plattgrundläggning ovan fyllning bör fyllningens innehåll i huslägen undersökas ytterligare vid detaljprojektering alternativt att fyllningen skiftas ur mot friktionsmaterial. Vid plattgrundläggning bör allt material schaktas eller sprängas bort till minst 0,3 m under grundläggningsnivån och ersättas med friktionsmaterial. Dessutom bör allt organiskt material under grundläggningsnivån skiftas ut mot friktionsmaterial.

Området bedöms som låg- till normalradonmark. Det rekommenderas dock att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, dvs. utförs radonskyddande. Som radonskyddande utförande räknas en väl utförd betongplatta samt att håltagningar och rör genomföringar genom bottenplattan skall utföras täta så att markluft ej kan tränga upp i byggnaden.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har utförts under november 2011. Utredningen påvisar att objekt 4 visar spår av omfattande förhistoriska lämningar. Dessa utgjordes i form av anläggningar, fyndmaterial såsom brända djurben, vilka tolkas vara från metalltid (brons- och järnålder). Dels påträffades äldre och överlagrat material på två nivåer under nuvarande markyta som dateras till Sandarnakulturen (äldre stenålder). Även inslag från mellanneolitikum (yngre stenålder) noterades. För denna fornlämning gäller således kulturminneslagens bestämmelser. Med hänsyn till fornlämningens art och betydelse skall ett tillstånd enligt KML förenas med villkor om arkeologisk slutundersökning. Fastighetskontoret bekostar den arkeologiska slutundersökningen.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för den så kallade "Olivelundsvillan" på fastigheten Järnbrott 758:66. Olivelundsvillan uppfördes omkring sekelskiftet 1900.

Exteriören ska bevaras så att byggnadens kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i bebyggelsemiljön inte förvanskas. Särskilt uppmärksammas byggnadens volymuppbyggnad och karaktäristiska exteriör med olika tidstypiska paneltyper, lätta tak med kraftigt utskjutande taksprång, de välbevarade fönstren och den rustika grundsockeln.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2011 års prisnivå exklusive moms.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst av markförsäljningar samt årlig avgäld för tomträtt alternativt arrende.

Utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för erforderlig fastighetsbildning.

Utgift för utbyggnad av lokalgata och gc-väg är bedömd till ca 3,5 Mkr.

Utgift för flytt av befintlig gångväg, förtydligande av gångstig samt flytt av basketplan till ca 0,4 Mkr.

Utgift för flytt av Göteborg Energi Nätets ledningar bekostas hälften vardera av Fastighetsnämnden och Göteborg Energi AB. Total kostnad är beräknad till ca 0,3 Mkr.

Utgift för samtliga arkeologiska undersökningar på cirka 1,1 Mkr.

Inkomsterna kommer att överstiga utgifterna.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en inkomst i form av anläggningsavgifter för ny bebyggelse.

Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet.

Göteborg Energi AB

Får en utgift för flytt av Göteborg Energi Nätets ledningar som bekostas hälften vardera av Fastighetsnämnden och Göteborg Energi AB. Total kostnad är beräknad till ca 0,3 Mkr.

Park- och Naturnämnden

Får utgifter för kompensationsåtgärder som är beräknad till ca 1,3 Mkr samt utgift för flytt av befintlig gångväg, förtydligande av gångstig samt flytt av basketplan till ca 0,4 Mkr.

Får en inkomst för flytt av befintlig gångväg, förtydligande av gångstig samt flytt av basketplan till ca 0,4 Mkr.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Park- och naturnämnden får en något lägre driftskostnad för parkmark.

Trafikkontoret får en ökad driftskostnad för förlängningen av Rundradiogatan.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare samt tomträtthavare

Fastighet 60:1

Får en utgift för utbyggnad av lokalgata baserad på faktisk kostnad som divideras med antalet nybildade fastigheter inom planområdet.

Får en inkomst vid framtida avstyckning av deras fastighet.

Fastighet 57:1

Får en utgift för erforderlig lantmäteriförrättning samt ökad tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendeavtal.

Fastighet 57:12

Får en utgift för erforderlig lantmäteriförrättning samt ökad tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendeavtal.

Fastighet 56:1

Får en utgift för erforderlig lantmäteriförrättning samt ökad tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendeavtal.

Fastighet 56:14

Får en utgift för erforderlig lantmäteriförrättning samt ökad tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendeavtal.

Fastighet 56:15

Får en utgift för ökad årlig tomträttsavgäld alternativt tecknas ett arrendeavtal.

Fastigheterna 5:1 och 6:1

Får en utgift för borttagande av förrådsbyggnader enligt befintligt arrendeavtal.

Fastighet 182:1

Får en något mindre årlig tomträttsavgäld.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Handläggare