



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Samråd

Datum: 2011-02-16

FN Diarienummer: 0357/07

Plannummer: (FIIa xxxx)

### 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	3 kv. 2011
Antagande	4-1 kv. 2011-2012
Laga kraft	1-2 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandet av detaljplanen innebär att möjlighet ges till att uppföra 9 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.

## **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.

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

Bostads AB Poseidon arrenderar ett område för förråd.

Den såkallade "Olivelundsvillan" är 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. 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 gcm-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 tio 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 nio 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-, cykel- och mopedväg anläggs bredvid förlängningen av Rundradiogatan. Gång-, cykel- och mopedväg breddas inom området märkt med "gcm-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.

Ny gångstig anläggs inom den del av allmän platsmark, park, som är placerad strax söder om scoutbyggnaden mellan tilltänkt nybyggnation. Befintlig gångväg precis utanför "Olivelundsvillan" behöver flyttas något österut inom allmän platsmark, park. Anläggande av ny gångstig och flytt av befintlig gångstig bekostas av Fastighetskontoret.

### **Kompensationsåtgärder**

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Olika åtgärder har föreslagits som t.ex. att gångvägen genom skogsområdet strax väster om planområdet kommer att rustas upp, basketplanen flyttas österut i Rundradioparken, Rundradioparken upprustas genom fler sittplatser, olika planteringar, lekparken förbättras m.m. Åtgärderna kommer att redovisas i utställningsskedet.

Åtgärderna bekostas av Fastighetskontoret.

## 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.

De norra vatten-, spill- och dagvattenledningar som är belägna strax söder om scoutgården tas ur bruk. Det blir en ökad kapacitet på de södra ledningarna som går genom allmän platsmark, park som är strax söder om scoutgården. Dock krävs det en ledningsomdragning på cirka 15 m. Dessa åtgärder bekostas av Fastighetskontoret.

## 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.

## 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. Fastighetskontoret bekostar flytten.

## Fjärrvärme

Anslutning kan göras till befintlig ledning vid Björkåsskolan.

## 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 sättningsskänlig. 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**

Inga arkeologiska undersökningar krävs för planområdet.

## **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 2010 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 gcm-väg är bedömd till ca 3,5 Mkr därutöver tillkommer en kostnad för flytt av befintlig gångväg.

Utgift för flytt av Göteborg Vattens ledningar är bedömd till ca 0,5 Mkr.

Utgift för flytt av Göteborg Energi Nätets ledningar utreds till utställningsskedet.

Utgift för kompensationsåtgärder är beräknad till 1,1 Mkr.

Inkomsterna kommer att överstiga utgifterna.

#### **Nämnden för Göteborg Vattens utgifter**

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

#### **Kretsloppsnämndens inkomster**

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för ny bebyggelse.

### **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 arrendavtal.

#### **Fastighet 57:12**

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

#### **Fastighet 56:1**

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

#### **Fastighet 56:14**

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

#### **Fastighet 56:15**

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

#### **Fastigheterna 5:1 och 6:1**

Får en utgift för borttagande av förrådsbyggnader enligt befintligt arrendavtal.

#### **Fastighet 182:1**

Får en något mindre årlig tomträttsavgäld.

Peter Junker  
Avdelningschef

Charlotta Cedergren  
Distriktschef

Henrik Andersson  
Handläggare