



## Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 26/11 2013  
§ 128 1 Au  
Laga kraft den 31/11 2014. ICHG

### Planhandling

Datum: 2013-03-26 rev 2013-11-26  
Diarienummer: 0528/10 (FIIa 5195)

Anna Rudholm  
Telefon: 031-368 18 33  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för Småhus väster om Länsmansgården inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Efterfrågan på bostäder är stor i kommunen och det är viktigt att hitta lämpliga lägen för fortsatt bostadsbyggande i staden. Lägen i anslutning till befintliga bostadsområden innebär både en effektivare användning av redan utbyggd infrastruktur och ett ökat underlag för service i området. Då komplettering av bostadsbeståndet sker med för området nya bostadstyper, eller upplåtelseformer, kan dessutom mångfalden öka och möjligheter att förändra sitt boende inom området skapas.

Syftet med planen är att möjliggöra komplettering av bostadsbebyggelsen i Länsmansgården. Målet är att de nya bostäderna ska erbjuda god boendemiljö, bidra till stadsbilden och öka mångfalden av boendeformer i stadsdelen. Förslaget bedöms ge ett tillskott på cirka 50 bostäder i småhus, parhus eller radhusform.

### Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknik, COWI AB, PM Geoteknik, 2011-04-01,
- Dagvatten, Sweco AB, 2011-09-30; rev genom Förprojektering väg-VA (nedan)
- Förprojektering väg-VA, Tyréns AB, 2012-03-13

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget vid Temperaturgatan, cirka 6 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar och ägs av Göteborgs kommun.

### Planförhållanden

#### Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad stadsbebyggelse.

#### Detaljplan

För huvuddelen av området gäller detaljplan F 3057. Detaljplanen anger allmän plats park samt i en mindre del parkeringsändamål. I områdets sydvästra del gäller F 3315 som anger allmän plats park. Dessa planers genomförandetid har gått ut. Förslaget berör även en mindre del av gällande detaljplan DP 4966 där genomförandetiden går ut 2013-10-23, endast allmän plats berörs.

#### Program

Som bakgrund till detaljplanen ligger program för Biskopsgården – tillägg av bostäder, förstärkning av stadsstruktur. Programmet godkändes i Byggnadsnämnden i februari 2007. Syftet med programmet är att ge en helhetsbild över stadsdelen, dess struktur och samband, möjligheter och behov, för att kunna ligga till grund för kommande detaljplaner. Programområdet omfattar hela stadsdelen Biskopsgården. Genom ett tillägg av bostäder och förstärkning av stadsstrukturen ska stadsdelen förbättras och efterkrigstidens karaktär bevaras och utvecklas.

## Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett småkuperat område väster om Temperaturgatans parkering. Området består av ett tydligt låglänt fuktigt område med björkar och höjdparter med hållmark och tallar. Området ligger i fint läge med västersol. Marken är relativt kuperad med nivåskillnader på som mest sju meter. Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av barr- och lövskog samt buskvegetation.

## Geotekniska förhållanden

### Geologi

Berggrunden består huvudsakligen av en grå medel- till grovt medelkornig granodiorit med inslag av mafiska ”fiskar” (<50 cm stora, diffust avgränsade klumpar av mörk bergart). Längre norrut förekommer inslag av ljus röd grovt medelkornig granit, med samma sprickmönster som granodioriten. Ådror av kvarts och fältspat förekommer i bägge bergarterna.

Granodioriten har en svag foliation som lutar måttligt mot väst (160-180°/40°). Fyra sprickgrupper har kunnat uppmätas i området, sammanfattade i nedanstående tabell.

*Sprickgrupp Lutar mot Strykning/stupning Intensitet*

- 1 Måttligt mot väst 160-180°/40° 0,5-1 m
- 2 Brant mot väst 200°/70-90° 1-2 m
- 3 Vertikala som stryker i öst-väst 70°/90° 1-3 m
- 4 Brant mot sydväst 130°/80° 1-3 m

Sprickgrupp 1 (parallell med foliationen) bildar en skivig slänt ut mot gångvägen i områdets västra del. Där dessa skivor skärs av sprickor ur sprickgrupp 2 och 3 bildas block med kantstorlek på cirka 0,5-1,0 m. Block och skivor som glidit ut ligger i släntfoten längs gångvägens södra del, där slänten är 2-3 m hög. Samma sprickmönster, skivor parallella med den västligt lutande foliationen samt skärande vertikala sprickor, återkommer i de delar av området som har lite högre relief.

### Bergteknik

Huvuddelen av berggrunden i aktuellt område utgörs idag av ett relativt platt hållområde. Området bedöms därför idag vara stabilt. Förekommande bergslänter och utfallna block är så låga respektive ringa att de ej utgör någon risk ur stabilitetssynpunkt. Undantaget är en 3 x 1,5 x 1 m stor skiva som sticker upp ur marken med en lutning på cirka 45°. Denna skiva står ungefär mitt i aktuellt område och det har ej kunnat bedömas hur stabil den är. Inga åtgärder bedöms nödvändiga innan planerade bergschakt påbörjas.

En ny bergteknisk besiktning bör utföras efter avslutad bergschaktning, om nya bergslänter har sprängts ut. Besiktningen bör framför allt utföras i utsprängda slänter som är högre än 1,5 m och som vetter mot väst; detta p.g.a. sprickorna ur sprickgrupp 1 (lutar 40° mot väst) som kan orsaka nedsatt stabilitet. Den nya besiktningen utförs för bedömning av eventuellt behov av förstärkning av bergschaktväggar.

## Markradon

Radon är en radioaktiv gas vars sönderfallsprodukter, radondöttrarna, följer med inandningsluften. Radongas nybildas ständigt i jord och berg, genom sönderfall av uran och radium.

En byggnad har normalt ett svagt undertryck gentemot jordluften och kan därför suga in markradon. Med anpassad byggnadsteknik kan bostäder skyddas mot inläckande markradon.

I Boverkets författningssamling BFS 2006:12, BBR12 anges rikt- och gränsvärden för joniserande strålning i inomhusluft i nybyggda hus. Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas får inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> (avsnitt 6:23).

Gammastrålningsnivån får inte överstiga 0,3 µSv/h i rum där människor vistas mer än tillfälligt (avsnitt 6:12). Vid undersökningstillfället uppmätta nivåer på gammastrålning i blottade hällar ligger mellan 0,06 och 0,08 mikrosievert per timma (µS/h). Detta innebär att området består av **normalriskmark** vad gäller radon.

På normalradonmark skall nykonstruerade byggnader vara **radonskyddande**, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rör genomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtagas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Området berörs inte av några fornminnen.

## Befintlig bebyggelse

Området är det yngsta i Biskopsgården. Det har raka gator med trevåningshus och stora upplösta och användbara gårdar. Området är utformat med trafikseparering. Omkringliggande bebyggelse består av L-formade flerbostadshus.

Norr om planområdet ligger en förskola, här finns även ursprungligen en lek- och rekreationsplats med bland annat bollplaner. Längs planområdets sydöstra sida ligger två parkeringsdäck samt en markparkeringsplats. Planområdets västra del består av den gamla motionsanläggningen där endast grundläggningen finns kvar efter att huset brann ned. Sydväst om området ligger den nya motionscentralen

## Service

Till Länsmansgårdens torg är det ca 600 m Här finns, Hemköp, Willys, ICA, Tempo, kiosker, blomsteraffär, apotek, pizzerior och kyrka. På östra sidan spårvagnshållplatsen vid Temperaturgatan finns ytterligare en livsmedelsbutik.

Länsmanstorget stod färdigt 1966. Torget består av en utsida och en insida. Kyrkan och dess moderna kyrkbacke mot norr dominerar torgets utsida.

I Biskopsgården finns fem skolor, en i varje primärområde. Fyra av dessa, Ryaskolan, Svartedalsskolan, Sjumilaskolan och Jättestensskolan är 0-9 skolor. Landamäreskolan saknar högstadium. Det finns en politisk inriktning att förändra alla skolor till 0-9 skolor. I anslutning till Sjumilaskolan finns ett aktivitetshus/idrottshall.

Förskolor finns direkt norr om samt söder om planområdet. Ytterligare förskolor finns i stadsdelen.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att komplettera befintligt bostadsbestånd och få en mer varierad bebyggelsestruktur i stadsdelen. Idag består stadsdelen till 90 % av lägenheter i flerbostadshus. Att komplettera området med småhus skulle ge ett komplement till det befintliga bostadsbeståndet och bidra till en variation av upplåtelseformer. Avsikten är både att locka nya boende till stadsdelen samt att ge större möjligheter att välja sitt boende inom stadsdelen.

## Bebyggelse

### Bostäder och övrig bebyggelse

Förslaget innebär ett tillskott på cirka 50 småhus som friliggande villor, parhus eller radhus. Bostadshusen föreslås i en till två våningar. Bostadshusen får egen trädgård samt två parkeringar per bostad. Utbyggnad avses ske med byggstart snarast efter planens antagande.

I planen reserveras även plats för förskola alternativt idrottsanläggning.

### Service

Förslaget medför inga egentliga förändringar på befintligt serviceutbud. Området för förskola, alternativt idrottsanläggning, ökar möjligheterna att utveckla servicen kring motionsanläggningen. Vid en utbyggnad inom detta område ska ersättnings passage för gående in i Mossens rekreativområde anordnas.

## Friytor

### Lek och rekreation

Direkt angränsande till planområdet ligger Länsmansgårdens motionscentrum samt Svarte mosse natur- och rekreativområde. I anslutning till motionscentralen ligger även stora fotbollsplaner.

Svarte mosse är ett populärt friluftsområde område. Här finns möjligheter till allt från naturlek till terränglöpning, fiske, picknick, vattenupplevelser, etc. Flera av motions slingorna i området knyter an till motionsanläggningen.

### Naturmiljö

Svarte mosse naturområde är ett flera kvadratkilometer stort kuperat naturområde mellan Biskopsgårdens bebyggelse och Norrleden och är en av stadsdelens verkligt stora tillgångar. Här finns ett antal småtjärnar samt Svarte mosse, en 500 meter lång sjö. Den är speciellt intressant ur natursynpunkt med bl.a. sitt fågelliv. I naturområdet har registrerats ett antal rödlistade arter.

### Utvärdering av behov av kompensationsåtgärder

I samråd med berörda förvaltningar har en utvärdering gjorts om det finns behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner som påverkas av planen. Syftet med utvärderingen är att ringa in vilka funktioner som påverkas av planens genomförande och i hur hög grad och om det finns behov av att ersätta en funktion som påverkas negativt.

Behovet av kompensationsåtgärder har stämts av med Park- och naturförvaltningen i ett tidigt skede. Planområdet bedömdes inte ha höga natur- eller rekreationsvärden, därför anses ingen kompensation nödvändig.

## **Trafik**

### **Biltrafik**

Biskopsgården har ett trafikseparerat uppbrutet gatunät med tydligt start-mål styrda trafikrörelser. Kapaciteten i gatusystemet bedöms med god marginal klara tillkommande trafik från föreslagen exploatering.

Nya gator ska utformas så att acceptabel tillgänglighet uppnås

### **Parkering / cykelparkering**

Öster om planområdet ligger tre parkeringsanläggningar med totalt cirka 400 platser. Två av anläggningarna är garage och anläggningen i mitten är en markparkering. Markparkeringen tas i anspråk för bebyggelse och ersätts med markparkering i planområdets södra del. I samband med detta avses besöksparkering spridas mellan parkeringsanläggningar och ytterligare besöksparkering för befintliga bostäder anläggas i anslutning till vändslingorna inne i bostadsområdet.

För de tillkommande bostadshusen sker parkering inom fastigheten. Möjlighet finns till två parkeringsplatser per bostad. Även cykelparkering sker inom fastigheten. Planen föreskriver även en mindre gemensam parkeringsplats.

Vid en eventuell förskola i områdets västra del samordnas tillfart och parkering på kommunens mark.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken är god med flera spårvagnslinjer. Avståndet mellan bebyggelsen och hållplatserna är långt, ca 600m. Flera hållplatser upplevs kvällstid som otrygga. Detta beror både på de långa avstånden mellan bebyggelsen och hållplatserna samt på utformningen av hållplatsen. Direkt söder om planområdet kommer en ny angöring för buss skapas. Avsikten är att området ska nås av en stombuss. Det nya hållplatsläget skapar såväl god tillgänglighet till det föreslagna bostadsområdet samt till Svarte mosse och idrottsanläggningarna. Förutsättningarna för utvecklingen av området är bättre om en utbyggnad av kollektivtrafiken sker innan alternativt i samband med utbyggnaden av området.

### **Gång- och cykeltrafik**

Området avgränsas i väster av ett stort gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning. GC-väg finns till skola/förskola samt till Länsmansgårdens centrum.

Ny gångväg föreslås i planområdets södra del vid planerad förskola.

## **Teknisk försörjning**

### **Dricksvatten**

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Temperaturgatan. Kapacitet på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag för brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +104 meter (RH 2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.

### **Dagvatten**

Naturliga infiltrationsmöjligheter anses inom planområdet vara små, men det är möjligt att anlägga fördröjningsanordningar för dagvattnet för att minska toppflödet vid kraftiga regn. Dagvattensystemet föreslås utformas med fördröjning på respektive fastighet och anslutning till ett slutet ledningsnät förlagt i gatan. Avrinningen från alla hårdgjorda ytor och dränvatten föreslås efter fördröjning kopplas på dagvattenledningarna i gatan via servisledning från tomterna. 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. Fördröjning av dagvattnet minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Dagvattnet avleds efter fördröjning vidare i allmänt ledningsnät.

Det är av yttersta vikt att det inte skapas instängda områden. Dagvattnet ska vid överbelastning eller driftstörningar i det allmänna ledningsnätet kunna rinna vidare utan att skada andra anläggningar.

Göteborg Vatten har även som krav att då ett nytt område bebyggs ska 10 mm nederbörd per m<sup>2</sup> hårdgjord yta fördröjas. Detta för att inte öka belastningen på ledningsnät eller recipienter. Fördröjningen kan till exempel ske i makadamdiken, dagvattenkassetter eller öppna dagvattendammar med temporär och/eller permanenta vattenspeglar.

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

Gatorna föreslås avvattnas via rännstensbrunnar som kopplas till dagvattenledningarna.

Dagvattenavledning från planområdets östra del kan ske till befintlig dagvattenledning i Temperaturgatan.

Dagvatten från områdets västra del avleds via dike, alternativt ledning, i den norra delen av planområdet.

### **Spillvatten**

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Temperaturgatan. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för tillkommande spillvattenledning från planområdet.

### **Brandposter**

För att uppfylla konventionellt system i det föreslagna planområdet kommer det att behöva kompletteras med brandposter inom området. För vidare information om utformning av brandposter se VAV publikation P 76 och P 83.

### **Värme**

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

### **El och tele**

Finns utbyggt till området.

### **Avfall**

Löses separat inom respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation för källsortering finns cirka 500 m öster om planområdet vid Länsmanstorget.

## Grundläggning

Stabiliteten för jord och berg inom området bedöms under befintliga förhållanden vara tillfredställande med avseende på marklutning, djup till fast botten och jordlagerföljd. Även bergtekniskt anses området vara stabilt dock med reservation av en uppstickande skiva mitt i det aktuella området. Sättningar orsakas vanligen av ökad belastning på jorden vid t.ex. markuppfyllnader eller vid sänkt grundvattennivå. I område där gytta och lera påträffats och marken skall bebyggas bör jorden grävas ur och ersättas med friktionsmaterial och/eller packad sprängstensfyllning. I svackor mellan bergytter skall jordens lämplighet för grundläggning bedömas. Om jorden ej bedöms lämplig skall den schaktas bort och ersättas med packad friktionsjord. I områden där berg i dagen förekommer samt på parkeringsytter/däck kommer planerade hus att kunna grundläggas direkt på berg alternativt på packad fyllning (alternativt plintar) ovan plansprängt berg. Planområdet bedöms i sin helhet ha gynnsamma geotekniska förutsättningar för bebyggelse

## Konsekvensbeskrivning

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

### Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.



- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2011-01-21. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Miljö kvalitetsmål

- Begränsad miljöpåverkan; *målet beaktas genom att förtäta i kollektivtrafiknära läge.*
- Bara naturlig försurning; *ingen påverkan*
- Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker; *ingen väsentlig negativ påverkan*
- Frisk luft; *ingen påverkan*
- Giftfri miljö; *ingen påverkan*
- God bebyggd miljö; *målet beaktas genom att en större variation av bostadstyper skapas i området. Stor vikt läggs vid möjligheterna att skapa gatumiljöer samt gång- och cykelstråk som upplevs trygga och attraktiva.*
- Grundvatten av god kvalitet; *ingen påverkan*
- Ingen övergödning; *ingen påverkan*
- Levande sjöar och vattendrag; *ingen påverkan*
- Levande skogar; *ingen väsentlig negativ påverkan*
- Hav i balans samt kust och skärgård; *ingen påverkan*

### Naturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen ligger som ett mellanområde mellan Svarte mosse och ett bostadsområde.

För rekreation används i huvudsak Svarte mosse inklusive idrottsplanerna söder om planområdet. Planområdet i sig används endast sparsamt och saknar större rekreationsvärden.

Exploatering innebär att en av många små våtmarker i området fylls ut, samt att dagvattenflöden ändras. Ingen av förändringarna bedöms vara sådana att de riskerar förändra förhållanden inne i Svarte mosse området.

### Störningar

Förslaget påverkas inte av störningar i form av trafikbuller eller liknande. Förslaget bedöm inte heller medföra ökade störningar i området.

### **Sociala konsekvenser**

Avsikten med detaljplanen är att komplettera den befintliga bostadsstrukturen och upplåtelseformerna i stadsdelen. Avsikten är att detta även kan bidra till en större variation av boende i området vad gäller ålder, familjestrukturer, etnisk och socioekonomiska förhållanden. Fler bostäder i området gör att fler människor är i rörelse i området vilket kan förbättra tryggheten i området.

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ innebär att området kvarstår som grönyta, med fortsatt möjlighet till nyttjande som naturområde.


### **Övrigt**

Detaljplanearbetet har skett i samråd med Bo Bra Biskopsgården i Göteborg. Denna samverkan är resultatet av ett gemensamt intresse att skapa en attraktiv stadsdel. Ett viktigt mål för processen är att de som bor i Biskopsgården ska känna stolthet över sin stadsdel, känna delaktighet och vilja bo kvar.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

  
Karoline Rosgardt  
Planchef

  
Sirpa Ruuskänen Johansson  
Konsultsamordnare

  
Anna Rudholm  
Planarkitekt, COWI AB



## Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 26/11 2013  
§ 428 1A0  
Laga kraft den / 20 /

### Planhandling

Datum: 2013-05-15 rev. 2013-11-26  
FN Diarienummer: 4067/10  
Plannummer: FIIa 5195

### Exploateringsavdelningen

Johanna Kirudd  
Telefon: 031-368 10 73  
E-post: johanna.kirudd@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för småhus väster om Länsmansgården inom stadsdelen Biskopsgården 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	3 kv. 2012
Utställning	2 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### Genomförandetid

För detaljplanen gäller en genomförandetiden om 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**

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs Stad. Fastigheten Biskopsgården 830:770 är upplåten med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening. Fastighetsnämnden upplåter del av Biskopsgården 830:751 till idrotts- och föreningsförvaltningen. Göteborg Energi AB har avtalad nyttjanderätt till marken för transformatorstation inom Biskopsgården 830:751.

Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och två exploatörer; JM Bostads AB och Götenehus AB, avseende exploateringen av kommunens mark.

## **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**

Exploatörerna ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark för bostäder inom planområdet vad det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

## **Avtal**

### **Kommunen och exploatör**

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploatör. Genomförandeavtalen ska reglera detaljplanens genomförande, markköp, parternas åtaganden samt utbyggnad och finansiering av allmän plats m.m.

### **Kommunen och övriga**

För idrottsanläggningen vid Svarte mosse upplåts mark genom kommunintern upplåtelse till idrotts- och föreningsförvaltningen, denna upplåtelse behöver på sikt ses över då ytan minskar.

En överenskommelse med anledning av inskränkning av område för tomträtten i fastigheten Biskopsgården 830:770 ska upprättas för att reglera fastighetsåtgärder och ersättningsytor för förlorad parkering. Ett tillägg till tomträttsavtalet mellan kommunen och Nya Biskopsgårdens Värmeförening ska tecknas då fastigheten Biskopsgården 830:770 som upplåts för parkering kommer att minska i yta.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats**

Del av fastigheten Biskopsgården 830:770 som kommunen upplåter med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening ska regleras till Biskopsgården 830:751 för att utgöra allmän plats, lokalgata.

## Mark som övergår till kvartersmark

Del av fastigheten Biskopsgården 830:770 som kommunen upplåter med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening för ändamålet parkering ska genom avtal återgå till kommunen för att sedan utgöra kvartersmark för bostäder.

## Fastighetsbildning

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Mark som ska utgöra kvartersmark för bostäder ska avstyckas från Biskopsgården 830:751, 830:770 och 830:776 för att i ett första skede bilda ett antal separata exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna ska senare styckas till en fastighet per småhustomt.

## Gemensamhetsanläggningar

Inom områden som markerats med ”g” på plankartan kan gemensamhetsanläggningar bildas för besöksparkering m.m.

## Ledningsrätt

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

Inom område som markerats med ”u” på plankartan avses ledningsrätt för en ny allmän dagvattenledning sökas.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning avseende allmän plats och kvartersmark som ska avstyckas till exploateringsfastigheter. Respektive exploatör biträder kommunen vid ansökan.

Blivande fastighetsägare ska ansöka om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken.

Förrättningskostnaderna regleras i genomförandavtal med respektive exploatör.

Respektive ledningsägande bolag, förutom Göteborg Vatten, ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

## Tekniska frågor

### Gator, gång- och cykelvägar

Nya lokalgator ska anläggas för tillkommande bostäder inom planområdet.

Nya gång- och cykelvägar som ansluter det nya bostadsområdet till befintliga gång- och cykelstråk ska anläggas.

## Parkering

Erforderlig parkering för boende och besökande ska i första hand iordningsställas inom kvartersmark. Inom planområdets södra del finns mark avsatt för att bilda en gemensamhetsanläggning för parkering.

## Kollektivtrafik

Planen möjliggör att en vändslinga för stombussar kan anläggas öster om motionscentralen, vilket medför att området kan trafikeras av stombuss.

## Vatten- och avlopp

Nya va-ledningar kommer att anläggas för att försörja de nya bostäderna. Anslutning sker till det allmänna va-nätet i Temperaturgatan.

Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Förvaltningen Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av Sweco AB i september 2011. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska ske för motsvarande 10 mm nederbörd per kvm hårdgjord yta. Möjligheten att infiltrera dagvattnet inom planområdet är liten och därför ska fördröjningsmagasin anordnas innan bortledning till allmänt nät.

Dagvattenhanteringen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning".

## Höjdsättning av allmänna anläggningar

Eftersom området idag är kuperat krävs att samordning sker för höjdsättning av gator, va-ledningar och tomtmark. Detta för att underlätta masshantering under byggtiden och planerad dagvattenhantering. Under planarbetet har Tyréns tagit fram en förstudie avseende höjdsättning och masshantering.

## Övriga ledningar

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

## EI

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation, med anslutande luftledning, som ska tas bort. En ny transformatorstation kommer att anläggas inom område som markerats med "E" på plankartan.

## Fjärrvärme

Möjlighet finns att ansluta till Göteborg Energi AB:s fjärrvärmenät.

## Tele

Tele- och optokablar finns i Temperaturgatan.

## Markmiljö

I planområdets västra del finns resterna efter idrottsanläggningens nedbrunna omklädningsbyggnad. Det som kvarstår är pannrum och bottenplattan som troligen ligger direkt på mark.

## Geoteknik

En geoteknisk undersökning, samt bergteknisk bedömning har utförts i april 2011 av COWI AB. Planområdet bedöms ha gynnsamma geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Området bedöms som stabilt ur bergteknisk synpunkt.

## Övrigt

Befintlig förskola på fastigheten Biskopsgården S:63 avses flyttas på sikt. En ny förskola kan då byggas norr om motionscentralen på platsen för den nedbrunna byggnaden. I samband med uppförandet av en ny förskola behöver befintlig anslutningsstig till motionsspåren flyttas pga. att befintlig anslutningsstig är belägen inom planerat förskoleområde.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

#### Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

##### Inkomster

Fastighetsnämnden får en intäkt då kvartersmark för bostäder säljs till exploitörerna.

##### Utgifter

Fastighetsnämndens utgifter för planens genomförande avser främst projektering och utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar. Fastighetsnämnden och trafiknämnden delar på kostnaden för bussvändslingan och fartgupp.

Fastighetsnämnden får kostnader för de lantmäteriförrättningar som erfordras, för rivning av befintlig asfalterad parkeringsyta. Kostnaden för rivning av befintlig transformatorstation och luftledning delas mellan fastighetsnämnden och Göteborgs Energi Nät AB.

#### Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden står för halva kostnaden för ny bussvändslinga, samt halva kostnaden för förbättring av befintliga fartgupp på Temperaturgatan.

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av nya lokalgator och gång- och cykelvägar.

#### Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturförvaltningen får inga ökade utgifter till följd av detaljplanen.

#### Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Det allmänna va-nätet kommer att byggas ut vilket medför kostnader för Kretslopp och vattennämnden.

Kretslopp och vattennämnden erhåller intäkter genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

**Lokalnämnden**

Eventuell utbyggnad av ny förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

**Planekonomi**

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms finansieras genom försäljningen av kvartersmark inom planområdet. Planen bedöms inte ge något ekonomiskt överskott.

**Ekonomiska konsekvenser för exploatörer****Inkomster**

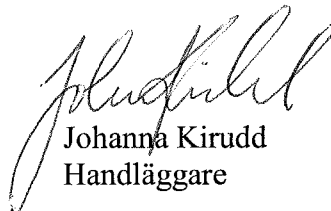
Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning av planerade småhus och radhus.

**Utgifter**

Samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för va, el och tele m.m.



Annika Wingfors  
T.f Enhetschef



Johanna Kirudd  
Handläggare