

# Detaljplan för Småhus väster om Länsmansgården



Foto: blivande infart till området

**Samrådshandling  
Mars 2012**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

# Innehållsförteckning

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

**Bilagor**

Geoteknisk utredning, med bergteknisk rapport

Dagvattenutredning

Förprojektering väg - VA

## Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Henrik Levin, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 28

Sirpa Ruuskanen Johansson, tfn 031-368 17 87

Johanna Kirudd, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

**Samrådstermin: 2012-03-21 till 2012-05-02**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Samråd

Datum: 2012-03-05

Diarienummer: 0528/10 (FIIa xxxx)

Henrik Levin

Telefon: 031-368 18 28

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto: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 70 bostäder i småhus, parhus eller radhusform.

### Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning

- Grundkarta

Utredningar:

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

## Förutsättningar

### Läge

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

### Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6 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 allmänplats park samt i en mindre del parkeringsändamål. I områdets norra del gäller även detaljplan E 3504 som, för den plats där förskolan ligger, anger allmänt ändamål och i den sydvästra delen av området gäller F 3315 som anger allmänplats 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 allmänplats berörs.

#### Program

Som bakgrund till detaljplanen ligger programmet för hela Biskopsgården. 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 utgör 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. Den norra delen av området är idag huvudsakligen exploaterad och består av en förskola, fotbollsplan och basketplan samt ett mindre område med buskplanteringar.

## 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 c:a 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 c:a 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 bergschakt, 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). 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 i intressant planmönster.

I planområdets norra del ligger en förskola, här var även ursprungligen en lek och rekreationsplats för äldre barn 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 med livsmedelsbutik, kyrka, pizzeria etc. är det ca 600 m. Här finns, Hemköp, Willys, ICA, Tempo, kiosker, blomsteraffär, apotek och pizzerior. 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. Två av dessa, Ryaskolan och Svartedalsskolan är 0-9 skolor. De övriga, Sjumilaskolan, Landamäreskolan och Jättestensskolan, saknar högstadium. Det finns en politisk inriktning att förändra alla skolor till 0-9 skolor. I anslutning till Sjumilaskolan planeras ett aktivitetshus/idrottshall.

Förskolor finns inom planområdets norra del samt direkt 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 70 småhus, som friliggande villor, parhus eller radhus. Bostadshusen föreslås i en till två våningar. Bostadshusen har egen trädgård samt två parkeringar per bostad.

Utbyggnad avses ske i två etapper en med byggstart snarast efter planens antagande och en med byggstart drygt fem år senare.

I planen reserveras även plats för förskola alternativt idrottsanläggning. Denna syftar i första hand till att kunna flytta förskolan i slutet av Temperaturgatan då exploatering av etapp 2 är aktuellt

#### Service

Förslaget medför inga egentliga förändringar på befintligt serviceutbud. Då förskolan flyttas är det dock sannolikt att en större förskola byggs än den som rivs, vilket ökar den kommunala servicen.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Direkt angränsande till planområdet ligger Länsmansgårdens motionscentrum samt Svarte mosse natur- och rekreationsområde. 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 registreras ett antal rödlistade arter.

### 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.

## **Parkering / cykelparkering**

Öster om planområdet ligger tre parkeringsanläggningar med tot cirka 400 platser. Två av anläggningarna är garage och anläggningen i mitten är en markparkering. 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.

## **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken är god med flera spårvagnslinjer. Avståndet mellan bebyggelsen och hållplatserna är långt, ca 600m, och 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 som till Svarte mosse och idrottsanläggningarna.

## **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.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till kommunalt vatten och avloppsnät. I den södra delen av planområdet görs detta med självfall till befintligt ledningsnät i Temperaturgatan. I områdets norra del krävs pumpning för att nå ledningar i Temperaturgatan. Avlopp föreslås ledas med självfall till en ny kommunal pumpstation i planområdets nordvästra hörn. Pumpstationen ska förses med överloppsmagasin så att utsläpp till Svarte mosse inte sker vid driftstörning. Anläggningen ska förses med larm som meddelar vid driftstopp. Göteborg Vatten som har flera liknande anläggningar i drift bedömer en normal insatstid till 1,5 timmar. Som extra säkerhet med tanke på naturvärdena i Svarte mosse ska magasinet ska dimensioneras för en insatstid på sex timmar.

### **Dagvatten**

När vägar och bostäder anläggs kommer naturmark att övergå till hårdgjorda ytor och markavrinning öka. Ett dagvattensystem måste skapas för att göra det möjligt för vattnet att avrinna från fastigheterna och gatorna utan att skador uppstår på egendom till följd av översvämningar.

### **Kvartersmark**

Bra planering av höjder underlättar för fastigheterna att avleda sitt drän- och dagvatten med självfall till ledningsnätet. Färdig golvnivå på husen ska, enligt riktlinjer från Göteborg Vatten, vara minst 30 cm över marknivå i förbindelsepunkten. 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 makadammdiken, dagvattenkassetter eller öppna dagvattendammar med temporär och/eller permanenta vattenspeglar.

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.

### **Allmän plats**

Gatorna föreslås avvattnas via rännstensbrunnar som kopplas till dagvattenledningarna. Ledningarna avslutas i diken på allmän plats som leder vattnet västerut och under gång- och cykelvägen i planområdets kant. Där släpps vattnet till naturlig avrinning mot våtmarker i Svarte mosse området.

Området som angränsar till planområdet i norr och öster är högre beläget än planområdet och ytavrinnande vatten från dessa områden kan väntas strömma ned mot planområdet. För att skydda den kommande bebyggelsen mot olägenheter till följd av ytavrinning föreslås ett avskärande dike längs delar av områdets norra sida. Ytterligare ett dike föreslås anläggas längs cykelvägen vid områdets vänstra sida. Detta för att undvika att ytavrinnande vatten blir stående vid cykelvägen. Diket föreslås få ett utlopp mot naturmarken via en trumma under cykelvägen.

### **Värme**

Uppvärmningsform fastställs i senare skede.

### **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 gyttna och lera påträffas och marken skall bebyggas bör jorden grävas ur och ersättas med friktionsmaterial och/eller packad sprängstensfyllning. I svackor mellan bergytor 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 parkeringsytor/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, ÖP99.

### **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, ÖP99, 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 avstämmd med länsstyrelsen 2011-01-21. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### **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 rekreativvärden.

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 områdets södra del kvarstår som grönyta, med fortsatt möjlighet till nyttjande som naturområde. I planområdets norra del innebär nollalternativet att förskolan ligger kvar i befintligt läge och att marken i övrigt kvarstår som lekyta. Ska lekytorna få något större värde måste dock en upprustning till.

### **Övrigt**

Detaljplanarbetet 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**

Planen avses byggas ut i två etapper. För den södra etappen gäller att genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. För den norra gäller att genomförandetiden börjar 2018, i princip då genomförandetiden för första etappen slutar, och löper till 2025.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson  
Konsultsamordnare

Henrik Levin  
Planarkitekt, Ramböll



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Datum: 2012-03-05  
FN Diarienummer: 4067/10  
Plannummer: FIIa xxxx

### 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	1-2 kv. 2012
Utställning	4 kv. 2012
Antagande	2 kv. 2013
Laga kraft	2 kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### Genomförandetid

För detaljplanen föreslås två genomförandetider; det södra området har genomförandetiden 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft och för det norra området börjar genomförandetiden 2018-01-01 och slutar 2024-12-31.

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 upplåts med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening. Fastighetsnämnden upplåter Biskopsgården S:63 och del av Biskopsgården 93:4 till lokalförvaltningen, samt del av Biskopsgården 830:751 till idrott- 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**

Ett tillägg till tomträttsavtalet mellan kommunen och Nya Biskopsgårdens Värmeförening ska tecknas då fastigheten Biskopsgården 830:770 som upplåts kommer att minska i yta.

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

Marken för befintlig förskola upplåts till lokalförvaltningen kommuninternt och när det blir aktuellt att flytta förskolan så ska upplåtelsen ses över.

## **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.

## **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 och s:63 för att i ett första skede bilda ett antal separata exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna ska senare styckas till en fastighet per småhustomt.

Den samfällda fastigheten Biskopsgården s:63 kommer att upphöra.

## **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 exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

Blivande fastighetsägare ska ansöka om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken.

Förrättningskostnaderna regleras i genomförandavtal med respektive exploitör.

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

## **Tekniska frågor**

### **Gator, gång- och cykelvägar**

En ny lokalgata kan anläggas för tillkommande bostäder i den södra delen. För bostäder i det norra området kan Temperaturgatan byggas ut.

Befintligt cykelstråk väster om planområdet berörs ej. Nya gångvägar som ansluter till befintliga gångstråk ska anläggas.

### **Parkering**

Erforderlig parkering för boende och besökande ska iordningsställas inom kvartersmark.

## **Kollektivtrafik**

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

## **Park och natur**

Ett mindre område mellan de två områdena föreslagna för bostadsbebyggelse planeras som naturmark.

## **Kompensationsåtgärder**

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder för ianspråktagande av obebyggd mark har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Inga kompensationsåtgärder bedöms bli aktuella. Utredningen redovisas i planbeskrivningen.

## **Vatten- och avlopp**

Nya va-ledningar kommer att anläggas för att försörja de nya bostäderna. Det södra området kommer att anslutas till det allmänna va-nätet i Temperaturgatan. För det norra området krävs pumpning av dricksvatten för anslutning i Temperaturgatan, avloppsvatten kan ledas till en pumpstation i områdets nordvästra del.

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

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har gjorts av Sweco AB i september 2011. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska ske 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”.

## **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 som ska vara kvar, men som behöver byggas om. Befintlig ledning till transformatorstationen går idag i luft över föreslagen kvartersmark, denna ledning behöver läggas om.

## **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 nerbrunna 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 rivas för att möjliggöra utbyggnad av den norra delen av planområdet. En ny förskola kan då byggas norr om motionscentralen på platsen för den nerbrunna byggnaden.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Inkomster

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

Utgifter

Utgifter för planens genomförande avser främst projektering och utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar. För den södra delen av planområdet är projektering och utbyggnad av lokalgata, bussvändslinga, gång- och cykelvägar kostnadsbedömd till ca 7,5 Mkr. Fastighetsnämnden och trafiknämnden delar på kostnaden för bussvändslingan.

Fastighetsnämnden får kostnader för de lantmäteriförrättningar som erfordras.

Fastighetsnämnden får även kostnader vid utbyggnad av det norra området för rivning av befintlig förskola.

#### **Trafiknämndens utgifter**

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

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

#### **Park- och Naturnämndens utgifter**

Park- och naturförvaltningen får en årlig driftskostnad för skötsel av tillkommande naturmark, samt gång- och cykelvägar.

#### **Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter**

Det allmänna va-nätet kommer att byggas ut vilket medför kostnader för Göteborg Vatten.

Göteborg Vatten erhåller intäkter genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.



**Lokalförvaltningen**

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.

**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.

Ulf Edgren  
Avdelningschef

Elisabet Gondinger  
Enhetschef

Johanna Kirudd  
Handläggare