



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Datum: 2011-05-31 rev. 2011-12-13  
FN Diarienummer: 0489/09  
Plannummer: (FIIa 5123)

### Exploateringsavdelningen

Mikaela Rhodin  
Telefon: 031-368 10 72  
E-post: mikaela.rhodin@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder i Norra Kyrkbyn inom stadsdelen Kyrkbyn 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 | 3-4 kv. 2011                                            |
| Antagande   | 4 kv. 2011                                              |
| Laga kraft  | 1 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas) |

Bedömd byggstart 2 kv. 2012

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförandet av flerbostadshus med ca 40 lägenheter Kyrkbyn 33:1. Området ägs av Familjebostäder.

## **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.

Planområdet omfattar del av fastigheten Kyrkbyn 33:1. Fastigheten ägs av Familjebostäder AB

Intilliggande fastighet, Kyrkbyn 28:1, ägs av kommunen och är upplåten med kommunintern markupplåtelse till Lokalförvaltningen (före detta MedicHus).

Fastigheten Kyrkbyn 732:556, utgörande allmän plats, ägs av kommunen.

Byggherre för utbyggnaden av detaljplanen är Familjebostäder AB.

## **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.

Befintlig gångväg i planområdets östra del ska flyttas och anslutas till Fyrväpplingsgatan.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Angöringen av planområdet från kommer att ske från Fyrväpplingsgatan över fastigheten Kyrkbyn 28:1. Angöring av planområdet innebär att infart korsar allmän plats gångväg.

Del av gångväg för angörande av Fyrväpplingsgatan ska färdigställas i samband med utbyggnad av infart till planområdet. Byggherren ansvarar för utbyggnad av infart till området samt att samråd med trafikkontoret sker vid utbyggnad. Ansvar för färdigställande av gångväg samt kostnader förenade med utbyggnaden står byggherren för.

## **Avtal**

### **Servitutsavtal**

Utmed Fyrväpplingsgatan i planområdets angränsning löper en gång- och cykelbana. Servitutsavtal tecknat 2002 säkerställer kommunens rätt till användandet av området. I servitutsavtalet regleras överförandet av område för gång- och cykelbana till

kommunens fastighet Kyrkbyn 732:556. Denna överföring av markområde har inte genomförts. Servitutsavtalet kommer att aktualiseras i samband med upprättandet av överenskommelse om fastighetsbildning mm.

### **Kommunen och byggherre**

Genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Avtalet kommer att reglera ansvarsförhållande vid utbyggnad av infart till planområdet.

Vidare ska en överenskommelse om fastighetsbildning mm upprättas. I överenskommelsen regleras rättigheter för infart samt övriga fastighetsrättsliga frågor.

Avtal samt överenskommelse om fastighetsbildning mm ska vara tecknat innan antagandet av planen.

### **Ledningsägare och byggherre**

Byggherren ansvarar för säkerställande av ledningar inom område för byggnation.

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och byggherren för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

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

Genomförandet av detaljplanen innebär att gång- och cykelbana utmed Fyrväpplingsgatan övergår till kommunens fastighet Kyrkbyn 732:556.

### **Fastighetsplan**

Befintlig tomtindelning (1480K-III-2711) skall upphävas genom en administrativ bestämmelse.

### **Fastighetsreglering**

Område för gång- och cykelväg utmed Fyrväpplingsgatan ska vid genomförandet av detaljplanen överföras till kommunens fastighet Kyrkbyn 732:556.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning kan bildas för säkerställande av infarten till planområdet. Alternativt kan in- och utfart säkerställas med servitut.

Den kommunala fastigheten Kyrkbyn 28:1 samt byggherrens fastighet Kyrkbyn 33:1 kommer att utgöra de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen.

### **Servitut**

Befintligt servitutsavtal för gång- och cykelväg utmed Fyrväpplingsgatan kommer att upphävas i samband med fastighetsbildningen vinner laga kraft.

För att säkerställa fastighetens in- och utfart kan servitut tillskapas.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för genomförandet av detaljplanen.

## Tekniska frågor

### Trafik

Planområdet angörs från Fyrväpplingsgatan via grannfastigheten Kyrkbyn 28:1. Nuvarande markhöjd behöver sänkas ca 1 meter på den högsta punkten där den korsar allmän plats. Vändmöjlighet för en normal lastbil (12 m) behöver anordnas på planområdet.

### Gator

En utbyggnad av infart till planområdet innebär en anpassning till befintliga förhållanden.

### Gång- och cykelvägar

En utbyggnad av infart till planområdet innebär en anpassning vid korsning av befintlig gångväg. Gångväg som idag mynnar ut i kommunens fastighet Kyrkbyn 28:1 ska byggas ut fram till Fyrväpplingsgatan. Projektering och utbyggnad ska ske i samråd med trafikkontoret.

### Parkering

Parkering förutsätts lösas inom kvartersmark.

### Kollektivtrafik

Planen medför ingen utbyggnad av anläggningar för kollektivtrafiken.

### Park och natur

Planen medför inga åtgärder inom allmän plats park eller natur.

### Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning av dricksvatten- och kombinerad avloppsservis kan ske till allmänt ledningsnät i Ekeströgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i fördröjningsmagasin. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör stäva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära riska för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

En bestämmelse har införts på plankartan som innebär en bestämmelse om att längsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, ska vara 0,3 m över

marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag-spillvattensystem.

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

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

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

### **El, tele och fjärrvärme**

Ledningsnät för el, tele och fjärrvärmefinns utbyggt inom aktuell fastighet.

### **Luft och buller**

Rådande luft och bullersituation samt framtida byggnationspåverkan på luft och buller finns beskrivet i planbeskrivningen.

### **Geoteknik och grundläggning**

De geotekniska förhållandena samt förutsättningar vid grundläggning finns beskrivna i planbeskrivningen.

### **Arkeologi**

Erforderliga arkeologiska undersökningar för ett antagande av detaljplanen är utförda. Inför genomförandet av detaljplanen krävs ytterligare arkeologisk undersökning. En slutundersökning kommer att bli aktuell eftersom en fornlämning är lokaliserad inom byggrätten. Byggherren beställer och bekostar slutundersökning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kretsloppsnämnden får intäkter i form av ny anslutningsavgift.

Ett genomförande av detaljplanen medför i övrigt inga inkomster för kommunen.

Kommunen genom fastighetsnämnden står för den del av förrättningskostnaderna förenade med överföring av område för gång- och cykelbana utmed Fyrväpplingsgatan.

### **Ekonomiska konsekvenser för byggherren**

Byggherren står för samtliga kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark samt för utbyggnad av infart och gångväg.

Byggherren står för den del av förrättningskostnaderna förenade med inrättandet av gemensamhetsanläggningen eller servitut.

Ulf Edgren  
Avdelningschef

Elisabet Gondinger  
Distriktschef

Mikaela Rhodin  
Handläggare