



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Samråd  
Datum: 2014-10-21  
FN Diarienummer: 0286/11  
Plannummer: (FIIa xxxx)

### Exploateringsavdelningen

Handläggare Helena Wetterholm/Henrik Andersson  
Telefon: 031-368 10 52 / 031-358 12 37  
E-post: helena.wetterholm@fastighet.goteborg.se  
henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för bostäder vid Ulfsparrégatan inom stadsdelen Lunden 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	4:e kv 2014
Utställning	1-2:a kv 2015
Antagande	2:a kv 2015
Laga kraft	3:e kv 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### 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 bygg rätt).

## **Markägoförhållanden**

Göteborgs kommun äger marken inom södra delen av planområdet.

Markanvisning för uppförande av bostäder inom Göteborgs kommun mark har lämnats till AB Tornstaden och Wallenstam AB. Bostäderna planeras att upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt.

Exploatör för två av bostadshusen är AB Tornstaden (bostadsrätt) och för de två andra bostadshusen Wallenstam AB (hyresrätt).

Bostads AB Poseidon äger marken inom norra delen av planområdet. Bostads AB Poseidon avser att uppföra en tvåvånings påbyggnad på befintliga hus.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## **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.

Det som utgör allmän plats i detaljplanen är huvudgata och park.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Respektive exploatör ansvarar för anläggningar inom respektive kvartersmark.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Den gamla lekplatsen i sydost om planområdet kommer att iordningställas som en vistelseyta.

## **Avtal**

### **Kommunen och exploatör**

Genomförandavtal skall tecknas mellan kommunen och Wallenstam respektive Tornstaden i samband med laga kraftvunnen detaljplan.

Tomträttsavtal skall tecknas mellan kommunen och Wallenstam AB efter lantmäteriförrättning.

### **Befintliga avtal**

Befintligt arrendeavtal för transformatorstation med Göteborg Energi Nät AB kan sägas upp och ersättas med ledningsrätt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fyra flerbostadshus kommer att uppföras inom planområdet. Lämpligt är att en fastighet bildas för bostadsrätterna och en fastighet för hyresrätterna.

Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas för den södra delen av planområdet.

## **Ledningsrätt**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom område som på plankartan markerats med ”E” kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende avstyckning av de två bostadskvarteren.

Ledningshavare bekostar fastighetsbildning för ledningsrätt avseende transformatorstation.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Tillfart till området sker från Ulfsparrégatan och Hogenskildsgatan.

### **Gator, gång- och cykelväg**

På Ulfsparrégatans östra sida kommer en trottoar att anläggas.

Kommunen utför ombyggnationen.

### **Parkering**

Parkering sker inom kvartersmark.

Parkeringsgarage kommer att anläggas under husen som uppförs av Wallenstam och Tornstaden.

Bostads AB Poseidon löser sin del genom outnyttjade platser i befintligt bestånd.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i direkt närhet vid korsningen Ulfsparrégatan/Hogenskildsgatan.

### **Park och natur**

Utanför planområdet kommer en befintlig lekyta (”sandlådeytan”) att iordningställas som vistelseyta.

Justering av gångväg för entré till parken ska utföras för att öka tillgängligheten till parkområdet.

### **Kompensationsåtgärder**

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att värden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i första hand i närområdet. Dessa åtaganden är

frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Följande åtgärder bedöms utföras:

1. Öka tillgängligheten till berget på den gångväg som kvarstår.
2. Förstärkning av utsiktplats utanför planområdet.
3. Iordningsställande av "sandlådeytan" utanför planområdet med bänkar och grässådd.

## **Vatten- och avlopp**

Dricksvatten och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan.

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnetet.

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

## **Dagvatten**

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin 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.

## **El**

Ledningsnät för el finns utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig transformatorstation kan bytas ut mot en ny transformatorstation med större effekt för att klara den nya byggnationens behov.

## **Fjärrvärme**

Möjlighet finns att ansluta bebyggelse inom planområdet till fjärrvärme. Antingen genom anslutning till befintlig ledning i Hogenskildsgatan eller att ansluta på inomhusledningen vid Sergelsgatan 2 och därefter förlägga den genom gården mot Ulfsparrégatan.

## **Tele**

Teleledningar finns utbyggda i direkt anslutning till planområdet.

## **Buller**

Se planbeskrivningen under rubriken Störningar.

## **Geoteknik / bergteknisk utredning**

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab 2014-03-10, vilken redovisas i särskild rapport "Detaljplan Ulfsparrégatan – bergteknisk utredning". Rapporten anger i huvudsak följande:

### Bergtekniska observationer

För den västra delen av området, där den huvudsakliga bergsschakten planeras, bedöms följande åtgärder vara nödvändiga:

- Släntlutningar bör anpassas till förekommande sprickplan i sprickgrupp 1.
- Vid bergsschakt med släntlutning större än 1,5:1 utförs förförstärkning i planerade släntväggar inför bergsschakt.
- Där bergsschakt ska utföras i direkt anslutning till lösliggande block schaktas även dessa bort. I övrigt bedöms lösliggande block vara stabila.
- Efter bergsschakt utförs bergrensning av kvartstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning såsom bultning.

I den östra delen av området bedöms befintliga bergslänter och lösliggande block vara stabila. Där inget bergsschakt planeras utföras, bedöms inga åtgärder vara nödvändiga.

### Markradonundersökning

Berggrunden inom aktuellt område utgörs av normalradonmark. På normalradonmark ska nykonstruerade byggnader vara radonskyddade.

### **Arkeologi**

Ingen arkeologisk utredning krävs.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2014 års prisnivå exklusive moms.

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

Inkomster

Fastighetsnämnden får en intäkt från markförsäljning och en driftsintäkt för tomträttsavgäld.

Inkomsterna kommer att överstiga utgifterna.

Utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för nödvändig fastighetsbildning.

Fastighetsnämnden får även en utgift för justering av entrégångväg till parken mellan de nya bostadskvarteren samt för byggnation av trottoar utmed Ulfsparratans östra sida.

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

Park- och Naturnämnden får en investeringsutgift för iordningställande av vistelseyta öster om planområdet.

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

Nämnden för Kretslopp och Vatten får utgifter i form av utbyggnad av huvud- och servisledning och inkomster i form av anslutningsavgifter.

### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Park- och Naturnämnden får framtida driftskostnader för skötsel och underhåll av vistelseyta.

### **Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi**

Göteborg Energi får utgifter för eventuell fastighetsbildning samt utbyggnad av transformatorstation och inkomster från anslutningsavgifter.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna**

Tornstaden får utgifter i form av markköp.

Wallenstam får utgifter i form av tomträtsavgäld.

Utöver ovanstående får exploatörerna kostnader för anslutningsavgifter för va, el och tele, bygglovsavgifter och eventuellt också geotekniska åtgärder.

Charlotta Cedergren  
Enhetschef

Helena Wetterholm  
Handläggare

Henrik Andersson  
Handläggare