



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
Datum: 2015-04-27
FN Diarienummer: 0286/11
Aktbeteckning: (2- 5309)

Exploateringsavdelningen

Handläggare Helena Wetterholm/Henrik Andersson
Telefon: 031-368 10 52 / 031-368 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	3:e kv 2014
Utställning	2:a kv 2015
Antagande	3:e 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

Servitutsavtal skall tecknas mellan kommunen och Bostads AB Poseidon innan antagandet av detaljplanen.

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.

Servitut

Servitut för allmän körtrafik bildas inom området märkt med "z" till förmån för fastigheten Lunden 745:166 och belastar fastigheten Lunden 61:4.

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 exploitören 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.
4. Naturvårdsgallringar i östra delen av parken och uppsättning av fågelholkar.

Vatten- och avlopp

Dricksvatten och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Ulfsparrégatan. Ledningsnätet kommer att dimensioneras upp på en sträcka av 170 m för att klara utbyggnaden.

Avloppsnätet 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 avloppsnätet.

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 bergslanter 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 entrégångsväg till parken mellan de nya bostadskvarteren samt för byggnation av trottoar utmed Ulfspärregatans 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 servisledningar och inkomster i form av anläggningsavgifter.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

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

Trafiknämnden får framtida driftkostnader för skötsel och underhåll av allmän plats, huvudgata.

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 tomträttsavgäld.

Bostads AB Poseidon får en utgift i form av förrätningskostnad för servitut.

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