



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

2010-05-12

Rev 2010-08-31/

FN Diarienummer: 0988/02

Plannummer: (FIIa 5070)

### Exploateringsavdelningen

Anna Ericsson

Telefon: 031-368 10 66

E-post: [anna.ericsson@fastighet.goteborg.se](mailto:anna.ericsson@fastighet.goteborg.se)

## Detaljplan för påbyggnad av bostäder i Kv Flagskeppet mfl vid Jungmansgatan inom stadsdelen Oilvedal 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

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2009
Betänketid	2 kv. 2010
Antagande	3 kv. 2010
Laga kraft	4 kv. 2010 (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 byggrätt).

### **Markägoförhållanden m.m.**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Detaljplanen berör fastigheterna Olivedal 22:42, Olivedal 23:24, Olivedal 27:11, Olivedal 27:12 som alla ägs av privata fastighetsägare.

### **Huvudmannaskap, allmän plats**

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Fastighetsägarna ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom respektive kvartersmark.

### **Avtal**

Inga avtal krävs för genomförandet av detaljplanen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör 3-D fastighetsbildning.

### **Fastighetsplan**

Fastighetsplaner inom planområdet upphävs genom administrativ bestämmelse. Del av fastighetsplan 1480K-III-6752 upphävs för Olivedal 22:42. Fastighetsplanerna 1480K-III-6703 och 1480K-III-6681 upphävs i sin helhet.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom planområdet finns två befintliga gemensamhetsanläggningar GA:1, garageanläggning och GA:15, sopsuganläggning. Dessa gemensamhetsanläggningar kan komma att omprövas om behov finns att justera andelstalen.

Inga nya gemensamhetsanläggningar bildas.

### **Servitut och ledningsrätt**

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning, belastar fastigheten Olivedal 23:24.

Det finns en transformatorstation inom fastigheten Olivedal 27:12. För transformatorstationen finns ett avtalsservitut. Göteborg Energi Nät får för det fall ledningsrätt önskas, ansöka om och bekosta eventuell ledningsrätt.

Ledningsrätt för allmän elledning, belägen inom med ”u” markerat område på plankartan, kan bildas till förmån för Göteborg Energi Nät och belastar fastigheten Olivedal 27:12.

I övrigt bildas inga nya servitut eller ledningsrätter.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

För de fall gemensamhetsanläggningarna omprövas, ansöker och bekostar de deltagande fastigheterna lantmäteriförrättningen.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Inga trafikåtgärder krävs.

### **Parkering**

Parkering löses på kvartersmark inom respektive fastighet för både cykel och bil.

### **Tillgänglighet**

Exploatorerna har fått information om att vissa arbeten på och omkring gator, vägar och spår där kommunen är väghållare samt i grönområden kan kräva tillstånd. Under byggtiden skall befintliga gångstråk mellan byggnaderna vara tillgängliga för allmänheten och allmän plats/parkmark ska skyddas med byggstaket mot byggarbetsplatsen. Exploatorerna ansöker hos kommunen om eventuella tillstånd som kan krävas för byggnationen i närheten av allmänna platser.

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Dricks-, dag- och spillvattenanslutning förutsätts ske till befintligt internt VA-ledningssystem som är anslutet till det allmänna ledningsnätet i Jungmansgatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Eventuellt kan det, på grund av påbyggnaden, bli nödvändigt att uppdimensionera dricksvattenserviser samt vattenmätare på grund av det ökade behovet av dricksvattenflöde. För de fall fastighetsägarna önskar ökat tryck för inkommande vatten bekostas detta av respektive fastighetsägare

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +89 m i Göteborgs höjdsystem. Göteborg Vatten rekommenderar ett vattentryck vid högsta tappställe motsvarande 25 m vattenpelare.

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

### **Avfallshantering**

Befintligt system kommer att användas.

## **Elledningar**

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för el. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga allmänna ledningar. En utredning kommer dock att göras när omfattningen om byggnationen är klar, för att säkerställa att kapaciteten för elledningarna är tillräcklig för den nya byggnationen.

Vid plantering av träd, på plankartan markerat med "n<sub>1</sub>", skall träden planteras med hänsyn till befintliga lägen för ledningar och stationer. Kontakta ledningsinnehavare för vidare information. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägarna inom planområdet.

## **Fjärrvärmeledningar**

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för fjärrvärme. Vid kommande projektering kommer utredning att ske om det kommer krävas ombyggnad av ledningar samt servisleddning till Jungmansgatan 41 (fastigheten Olivedal 27:12).

## **Teleledningar**

Fastigheterna är anslutna till befintligt ledningsnät för tele. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga allmänna ledningar.

Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar skall dock ledningsinnehavarna kontaktas minst 4 månader innan byggnation startar. Eventuella undanflyttningar av anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägarna enligt gällande avtal.

## **Markmiljö**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet

## **Luft och buller**

Mindre trafikökning beräknas uppkomma men den bedöms inte innebära betydlig påverkan på nuvarande förhållanden.

Bullerberäkning för ljudnivån är gjord. Där den ekvivalenta bullernivån överskrider riktvärdena hänvisas till planbestämmelserna både inomhus och utomhus.

## **Geoteknik**

Befintlig grundläggning klarar de föreslagna påbyggnaderna enligt en översiktlig inventering av fastighetsägarna. I bygglovsskedet måste fastighetsägarna redovisa utförliga ritningar till varje specifikt påbyggnadsförslag och dess grundläggning.

## **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett kulturhistoriskt värdefullt område, men detta berörs inte av planförslaget.

## **Markradon**

Området är klassat som högriskområde. Byggnader skall uppföras med radonsäker konstruktion.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden**

Planförslaget bedöms varken medföra inkomster eller utgifter för fastighetsnämnden.

### **Ekonomiska konsekvenser för ledningsinnehavare**

För det fall ledningsrätt bildas bekostar respektive ledningsinnehavare förrätningskostnaderna samt eventuella ersättningar som har med ledningsrätterna att göra.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörer**

#### **Utgifter**

Fastighetsägarna utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, för sina respektive fastigheter. Fastighetsägarna bekostar också eventuella omprovningar av gemensamhetsanläggningar, eventuell flytt av befintliga ledningar eller transformatorstationer, för de fall det behövs.

Eventuella tillkommande anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer vid anslutningstillfället att tas ut enligt då gällande VA-taxa. Fastighetsägarna kan eventuellt få kostnader för tillkommande anslutningsavgifter för el, tele och fjärrvärme.

Peter Junker  
Avdelningschef

Karin Frykberg  
Distriktschef

Anna Ericsson  
Handläggare