



Planhandling

Datum: 2013-06-20, rev 2013-12-17
Diarienummer: 0758/10 (FIIa 5194)

Anna-Maria Ceder
Telefon: 031-368 19 44
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Upprättad enligt PBL 1987:10.

Detaljplan för Bostäder och service vid Bergums Prästgårdsväg inom stadsdelen Olofstorp i Göteborg

Planbeskrivning

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag.....	2
Syfte	2
Huvuddrag.....	2
Handlingar.....	2
Förutsättningar	3
Läge och avgränsning	3
Areal och markägoförhållanden.....	3
Planförhållanden	3
Riksintresse naturvård.....	4
Mark och vegetation.....	4
Skyddsområde vattentäkt	5
Fornlämningar	5
Befintlig bebyggelse, kulturmiljö.....	5
Service.....	6
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	7
Bebyggelse	8
Utnyttjandegrad mm.....	9
Placering och utformning	10
Utformning med hänsyn till kulturmiljövärden	10
Varsamhet och skydd - kulturmiljövärden.....	11
Friytor.....	14
Trafik.....	14
Teknisk försörjning	15
Markradon.....	18
Grundläggning	18
Förorenad mark.....	19
Konsekvensbeskrivning	19
Genomförandetid	22

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera centrala Olofstorp med fler bostäder, i småhus och flerbostadshus, samt ge möjlighet till service och verksamheter. Den fd prästgården och dess trädgård mot Bergums Prästgårdsväg ska bevaras för att bibehålla upplevelsen av den äldre kulturmiljön. Två komplementbyggnader intill prästgården är i dåligt skick och detaljplanen möjliggör att dessa rivs och ersätts med ny bebyggelse. Nya hus intill fd prästgården ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena i området.

Ny bebyggelse ska vara småskalig, med upp till tre våningar som högst. Småhus ska kunna utföras som friliggande eller sammankopplade på små tomter och med placering nära lokalgatorna som kan skapa ett trivsamt gaturum.

Huvuddrag

Planförslaget innebär 60 – 70 bostäder fördelat på olika hustyper. Inom området medges flerbostadshus i upp till tre våningar som högst, friliggande eller sammanbyggda småhus samt möjlighet till centrumändamål inom del av området. En ny lokalgata förbinder Solsätervägen med Bergums Prästgårdsväg. Den övre delen av berget i områdets norra del samt skogsdungen nordost om fd prästgården bevaras obebyggda.

Inom handelsträdgårdens tomt på västra och östra sidan av Bergums Prästgårdsväg medges flerbostadshus i två till tre våningar, bebyggelsen får även inrymma centrumverksamhet. Området vid fd prästgården kan kompletteras med mindre flerbostadshus i upp till 2,5 våningar och den befintliga huvudbyggnaden kan byggas om till lägenheter. I områdets södra del vid Lilla Solsätervägen skapas tre nya tomter för friliggande enbostadshus. Inom den övriga, centrala, delen av planområdet kan en småhus och/eller mindre flerbostadshus i två våningar placeras utmed den nya lokalgata.

Detaljplanen har särskilda bestämmelser som reglerar utformning och placering av ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljövärden som finns i planområdet och dess närhet.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Utställningsutlåtande

- Samrådsredogörelse detaljplan
- Program med samrådsredogörelse (finns arkiverat på EI 10821)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Utredningar:

- PM Geoteknik Bergums Prästgårdsväg, Olofstorp, 2012-05-25 Inhouse Tech
- Geotekniska undersökningar (RGeo) Bergums Prästgårdsväg, Olofstorp, 2012-03-29, Inhouse Tech
- Bergteknisk besiktning av fastigheten Olofstorp 4:293 för grundläggning av bostadshus, 2011-07-01, Petro Team Engineering AB
- Markmiljöundersökning på fastigheten Olofstorp 4:337, Göteborg, 2012-04-27, Hifab AB
- Kulturmiljöbeskrivning Olofstorps by, stadsbyggnadskontoret 2009 (finns arkiverat på EI 10821)
- Dagvattenutredning till detaljplan, 2012-09-17, Norconsult AB

Förutsättningar

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget vid Bergums Prästgårdsväg i Olofstorp, cirka 16 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Avgränsningen av planområdet följer i grova drag gamla banvallen i norr, församlingshemmet och villatomter mot öster, Bergums Prästgårdsväg mot söder/väster. Området med handelsträdgården på västra sidan ingår i planområdet.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,8 hektar. Olofstorp 1:14 ägs av Svenskan kyrkan Göteborgs stift respektive Göteborgs kyrkliga samfällighet. Olofstorp 4:337 ägs av Egnahemsbolaget. Olofstorp 1:10 ägs av Telia. Olofstorp 1:60, 4:292 och 4:293 ägs av enskilda.

Planförhållanden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Göteborg (2006) ligger planområdet inom område med pågående användning ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”, och det redovisas även som ”utredningsområde för framtida bebyggelseområden”. I översiktsplanens utbyggnadsstrategi ligger området inom ”ytterstaden – framtida utvecklingsområden”.

Detaljplan

Bergums Prästgårdsväg och området väster om ingår i ”Detaljplan för småhus mm i Olofstorp F 3869, laga kraft 1991. Bergums Prästgårdsväg är uppsamlingsgata, handelsträdgården har beteckningen LH – handelsträdgård. Genomförandetiden har gått ut.

Den del av planområdet som är nordost om Bergums Prästgårdsväg omfattas av ”Detaljplan för bostäder mm i centrala Olofstorp F 4089, som vann laga kraft 1994. Planen innehåller en byggrätt för nya bostäder inom Olofstorp 4:293 och byggrätt för allmänt ändamål inom den norra delen av 1:14. Fd prästgården med komplementbyggnader och omgivning är skyddade med q-bestämmelse. Planens genomförandetid har gått ut.

Program

Planområdet är redovisat som område för bostäder, både småhus och flerbostadshus samt möjligheter till service och verksamheter, i Program för Centrala Olofstorp som godkändes av byggnadsnämnden 14 december 2010. Programmet var föremål för samråd under september-oktober 2010. Inkomna synpunkter och ställningstaganden finns redovisade i samrådsredogörelse över program.

Riksintresse naturvård

Lärjeån passerar ca 350 meter norr om planområdet. Lärjeåns dalgång ingår i Natura 2000 och är av riksintresse för naturvården.

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av planområdet består av två vegetationsklädda bergskullar och öppen fd jordbruksmark mellan dessa kullar. Kullen i nordost är ett tydligt inslag i landskapsbilden, den högsta delen ligger på +79 meter över grundkartans nollplan. Kullen i sydost är större och de högst delarna ligger på +86-87 m. Den öppna marken är svagt sluttande mot nordväst. I trädgården kring den före detta prästgården finns några äldre lövträd, bl a bok och kastanj. Allén in till prästgården bedöms omfattas av biotopskydd. Tornseglare, en rödlistad fågelart, har registrerats väster om Olofstorp 1:5.

Park- och naturförvaltningen har inventerat vegetationen kring prästgården. På de äldre större träden finns ett tiotal vanliga lavar och några mossor.



Inventering av träd och häckar vid fd prästgården.

Skyddsområde vattentäkt

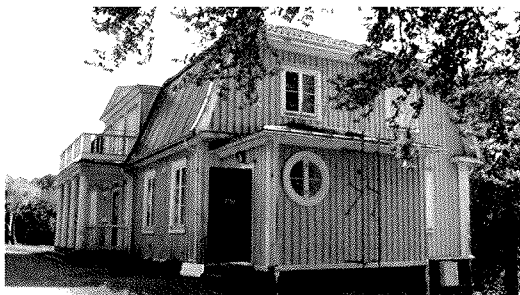
Planområdet ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt (7 kap 21 § miljöbalken). Skyddsföreskrifter gäller och en upplysning finns införd på plankartan.

Fornlämningar

Inom Olofstorp 4:277, angränsande till planområdet, finns RAÄ Bergum 25:1, en fast fornlämning som utgörs av en milstolpe av sten från 1700-talet (1793). Inom Olofstorp 1:14, där befintlig gångstig när Solsätervägen finns Sankte Olofs källa som räknas som övrig kulturhistorisk lämning.

Befintlig bebyggelse, kulturmiljö

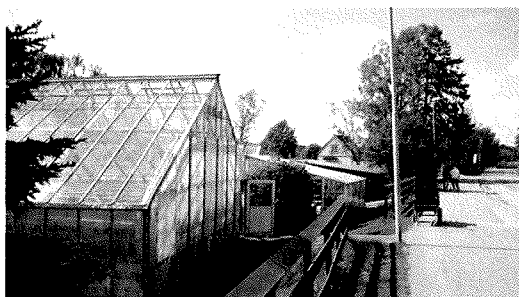
Planområdet är beläget centralt i samhället Olofstorp och gränsar till främst småskalig bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns en handelsträdgård med växthus, ett bostadshus, en prästgårdsbyggnad med komplementbyggnader samt en telestation.



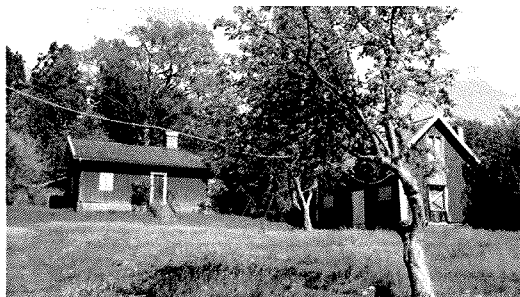
Olofstorp 1:14, fd prästgård



Olofstorp 1:14, fd prästgård



Olofstorp 4:337, handelsträdgård



Olofstorp 1:14 komplementbyggnader



Olofstorp 4:292, butik



Olofstorp 4:292, restaurang

Områdets kulturhistoriska och upplevelsemässiga kvaliteter finns beskrivna i *Kulturmiljöbeskrivning Olofstorps by, stadsbyggnadskontoret 2009*, som utgör bilaga till detaljplanen. Nedan görs en kort sammanfattning.

Bergums Prästgårdsväg har lång kontinuitet som byväg. Det äldre, ombyggda bostads-
huset inom Olofstorp 4:277 och byggnaden inom 4:292 utgör en av de ursprungliga
gårdarna längs vägen. Prästgården uppfördes 1867 (ombyggt på 1920-talet) på en höjd
utmed vägen. Den omges av gräsmattor och en lummig trädvegetation som ger en ”pas-
toral” inramning.

Solsätervägen slingrar sig utmed bergssidorna, den var ursprungligen brukningsväg till
åkermarken. Kring sekelskiftet tillkom bostäder på norra sidan och 1932 uppfördes en
församlingsgård. Området har en lantlig och småskalig karaktär, vägavsnittet är den
enda äldre miljön med anknytning till såväl den ursprungliga bybildningen som det
framväxande stationssamhället, som finns kvar.

Mitt i området finns ett öppet område med äldre odlingsmark, det har betydelse för byns
ursprungliga innehåll och upplevelsen av mötet med prästgårdstomten. Bergskullarna
med trädvegetation ramar in det småskaliga och naturnära landskapsrummet.

Service

Närmsta skola är Bergums skola som har förskoleklass till årskurs 9. Avståndet till sko-
lan är 300-600 meter för gående och cyklande. Skolan nås via lokalgator och separat gc-
väg, Lerumsvägen behöver dock korsas. Det finns flera förskolor i Olofstorp. En mindre
livsmedelsbutik finns vid Lerumsvägen.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med 60-70 bostäder i flerbostadshus respektive småhus. I den nordvästra delen vid Bergums Prästgårdsväg möjliggörs även centrumändamål. En ny lokalgata från Bergums Prästgårdsväg till Solsätervägen går genom området. Ny bebyggelse ska vara småskalig, med upp till tre våningar som högst. Den fd prästgården och dess trädgård mot Bergums Prästgårdsväg ska bevaras för att bibehålla upplevelsen av den äldre kulturmiljön sett från vägen. Två äldre kompletmentbyggnader till prästgården är, precis som prästgården, skyddade enligt gällande plan men får lov att rivras eftersom de är i dåligt tekniskt skick. Ny bebyggelse intill fd prästgården ska placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena i området. Den övre delen av berget/kullen i områdets norra del och skogsdungen nordost om fd prästgården bevaras obebyggda.

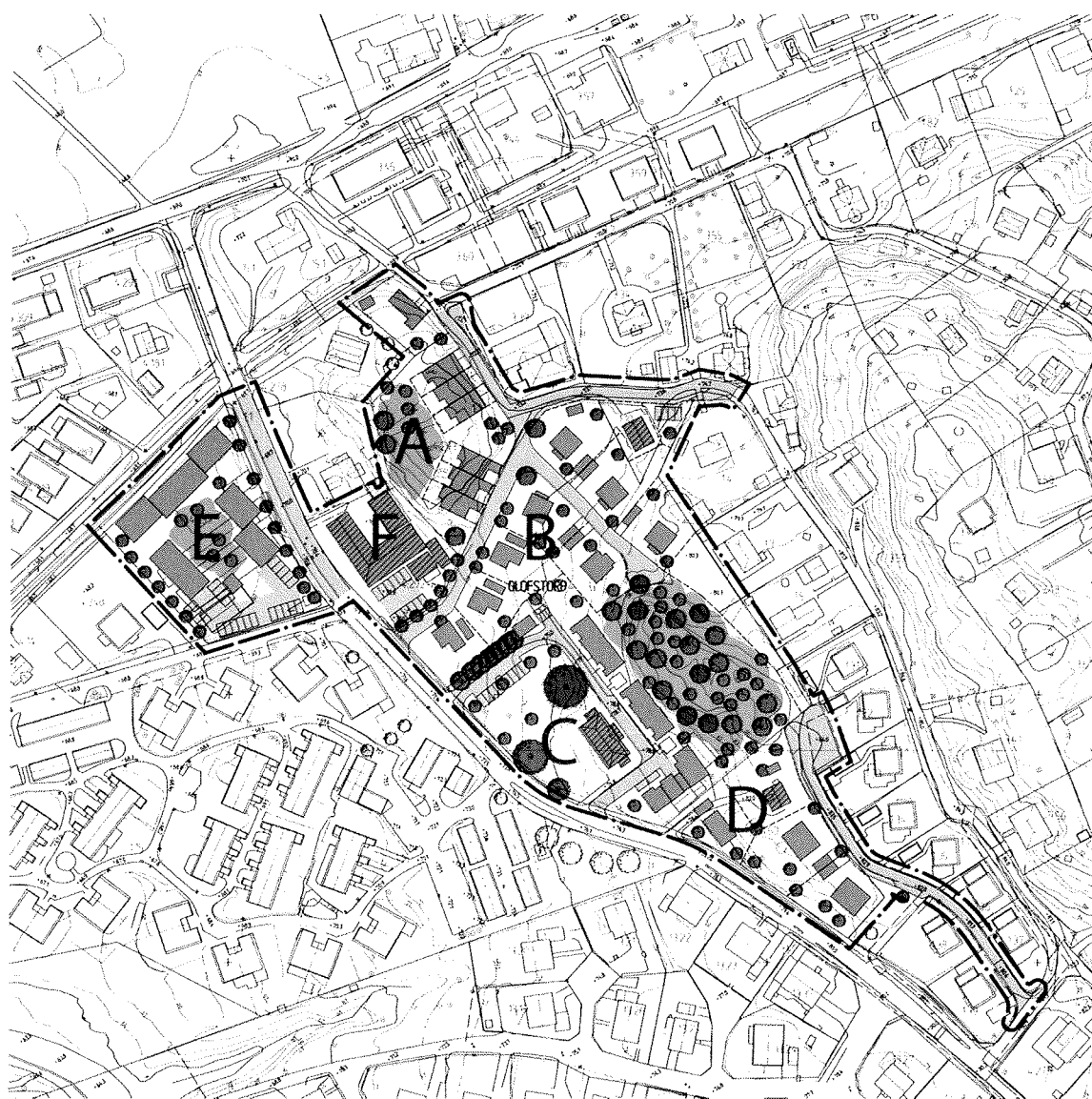


Illustration av möjlig utformning av ny bebyggelse inom planområdet.

Bebyggelse

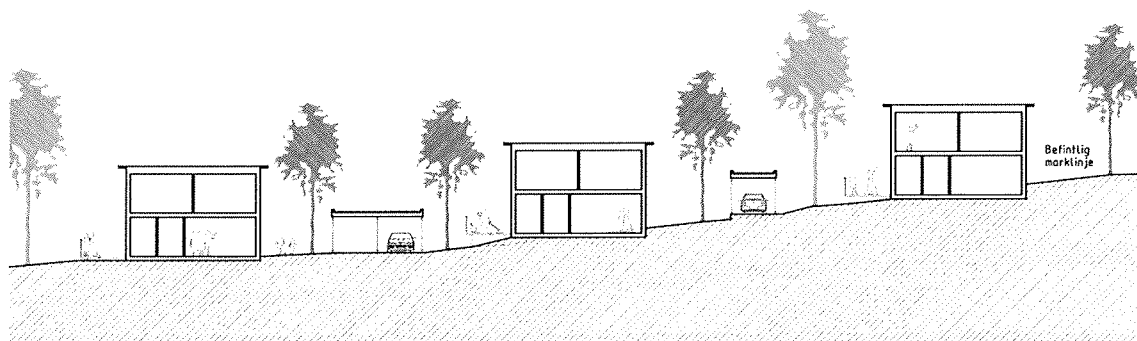
Bostäder (B)

A. Olofstorp 4:293 – kullen vid Solsätervägen

Den övre delen av kullen bevaras obebyggd och mot öster och väster möjliggörs bebyggelse i form av t ex radhus eller mindre flerbostadshus. Inom området ryms ca 6 radhus och en tomt för friliggande enbostadshus.

B. Olofstorp 1:14 – småhus, flerbostadshus

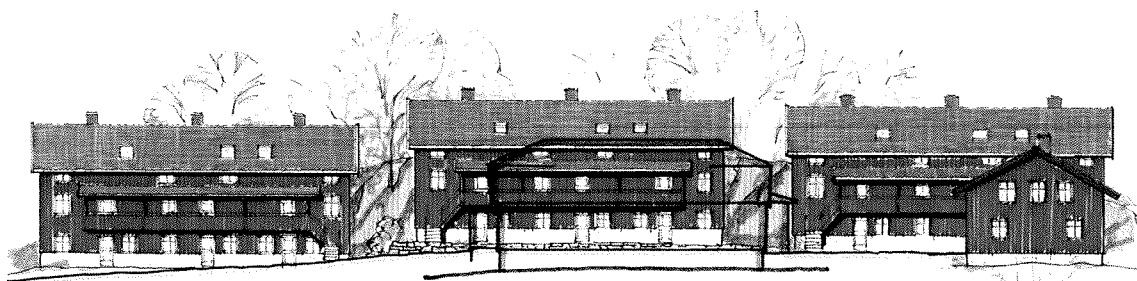
Inom den övriga, centrala, delen av planområdet kan en variation av småhus och/eller mindre flerbostadshus placeras utmed den nya lokalgatan och en illustrerad gemensam väg.



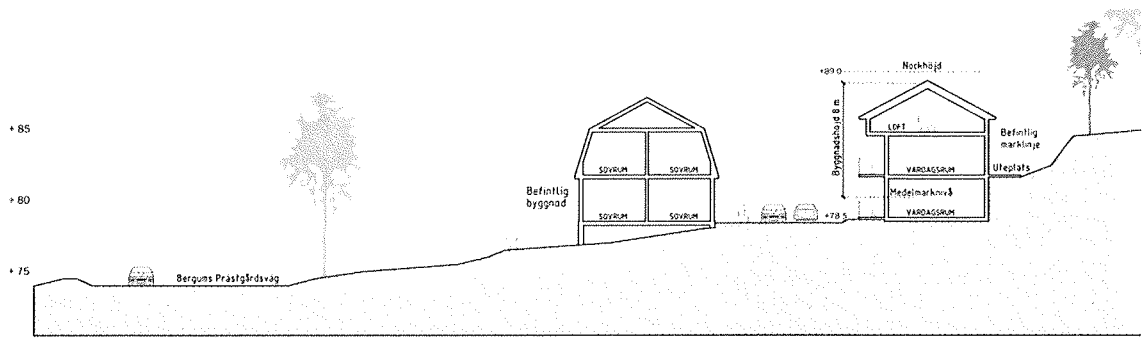
Sektion genom enbostadshus i den nordöstra delen, utmed en gemensam väg.

C. Olofstorp 1:14 – området kring fd prästgården

Två komplementbyggnader intill fd prästgården är i mycket dåligt skick och detaljplanen möjliggör att dessa rivs. Området kan kompletteras med mindre flerbostadshus i upp till 2,5 våningar och den befintliga huvudbyggnaden kan byggas om till ca 4 lägenheter. Sammantaget kan den gamla byggnaden och nya hus inrymma ca 17 lägenheter.



Skiss på möjlig utformning av nya flerbostadshus bakom prästgården. (arkitekt P-A Bernhardsson/Egnahemsbolaget)



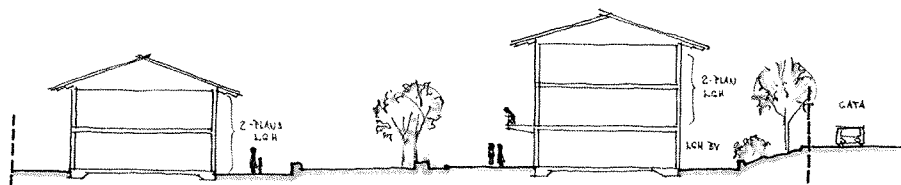
Sektion genom prästgården och nytt flerbostadshus.

D. Olofstorp 1:60 vid Lilla Solsätervägen

I områdets södra del vid Lilla Solsätervägen kan tre nya tomter för friliggande enbostadshus skapas.

E. Olofstorp 4:337 – handelsträdgården

Inom handelsträdgårdens tomt på västra sidan av Bergums Prästgårdsväg medges flerbostadshus i två-tre våningar, tomten kan inrymma ca 25 lägenheter. Byggnaderna får även inrymma centrumverksamheter.



Sektion genom flerbostadshus väster om Bergums Prästgårdsväg.

F. Olofstorp 4:292

Planen ger möjlighet att ersätta befintlig bebyggelse med bostadshus i upp till tre våningar. Centrumverksamheter får även inrymmas.

Tre fastigheter öster om Olofstorp 1:14 ges möjlighet att utöka sina fastigheter.

Centrumfunktioner (C)

Inom planområdets norra del vid Bergums Prästgårdsväg får centrumfunktioner inrymmas, t ex butiker, service, restauranger och kontor. Ett mindre område mot Solsätervägen har beteckningen C, syftet är att säkerställa ett fåtal parkeringsplatser till församlingshemmet.

Teknisk anläggning (E)

Vid Solsätervägen, inom fastigheten Olofstorp 1:10 finns en befintlig telestation.

Utnyttjandegrad mm

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad med flerbostadshus och småhus, byggrätterna regleras enligt följande.

Bestämmelse e₁ reglerar största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnader. Utöver angiven bruttoarea kan komplementbyggnader, t ex garage och förråd uppföras. Bestämmelse e₂ reglerar största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnader exklusive integrerat garage, bestämmelsen gäller inom område A som är ett kuperat område där det passar att ha garage i huvudbyggnadens souterrängvåning.

Tomter avsedda för enbart friliggande enbostadshus regleras med e₃. Minsta tomtstorlek är 450 m². Varje tomt får bebyggas med en huvudbyggnad med högst 120 m² byggnadsarea och en komplementbyggnad med högst 35 m² byggnadsarea.

Placering och utformning

Byggnaders höjd regleras med högsta byggnadshöjd och/eller högsta nockhöjd. Höjderna är anpassade till platsens topografi och omgivning. För byggrätterna vid prästgården och inom den kuperade delen i norr (Olofstorp 4:293) anges en högsta byggnadshöjd. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Placeringen inom området vid prästgården är relativt styrd, men inom övriga delar är avsikten att möjliggöra olika alternativa placeringar av hus.

Inom område D med tomter för friliggande enbostadshus ställs krav på minsta avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad, möjlighet ges även att bygga samman komplementbyggnader i tomtgräns. (p₁).

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.

Detaljplanen har särskilda bestämmelser som reglerar utformningen av ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljövärden som finns i planområdet och dess närhet, se nedan.

Utformning med hänsyn till kulturmiljövärden

Komministerbostaden, uppförd 1867 som en traditionell sexdelad herrgårdsbyggnad, utgör en dominant i miljön, arkitektoniskt och lokaliseringsmässigt. Denna arkitektoniska betydenhet förstärks genom en för prästgården karaktäristisk kontrastering mot de lägre och betydligt enklare bakomliggande komplementbyggnaderna i röd slamfärg – vilka utöver att de också har en starkt miljöbildande funktion med sina lantliga uttryck bidrar till förståelsen av herrgårdsbyggnadens och trädgårdens historiska identitet. Miljön är mycket känslig för förändringar och nytillskott vad gäller såväl lokalisering och skala som utformning.

Ny bebyggelse på prästgårdens baksida upp mot bergskanten ska därför omsorgsfullt underordna sig miljöns kulturhistoriska identitet och lantliga karaktär enligt ovan och ges en utformning och skala som inte förvanskar prästgårdens fortsatta arkitektoniska dominans. De nya bostadsbyggnaderna ska ges en traditionell utformning som arkitektoniskt anspråkslösa ”ekonomibyggnader”, vilket bl a kan innebära inklädnad med enkel rödslammad träpanel under sadeltak. En traditionell hantverksmässighet i detaljeringen ska uppmärksammas. Arkitektoniska fasadaccenter i form av vita listverk mm bör undvikas för att säkerställa byggnadernas enkla och pragmatiska uttryck. Planbestämmelse anger att tak ska vara sadeltak och att fasadlängden begränsas till högst 28 meters längd. Mot nordost medges takkupor utöver tillåten byggnadshöjd utmed högst en tredjedel av fasadens längd. (f₁).

Ny bebyggelse som visuellt nära ansluter mot Solsätervägen och Bergums Prästgårdsväg kommer att få en inverkan på upplevelsen utmed dessa kulturmiljöhistoriskt intressanta stråk. Byggnaderna bör till form och skala inordna sig i den lantliga och småskaliga miljön.

Uppnåendet av avsedda hänsynstaganden till befintlig miljö vid prästgården och utmed Solsättersvägen vid församlingsgården enligt ovan förutsätter noggranna miljöstudier och bearbetningar vid husprojekteringen i nära samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Nedan visas några referensbilder som kan ge inspiration och vägledning vid utformning av den nya bebyggelsen.



Referensfoton: Bomans hotell, Trosa



Illustration av möjlig utformning av nya flerbostadshus intill prästgården.

Varsamhet och skydd - kulturmiljövärden

Prästgården, huvudbyggnaden, utgör en särskilt värdefull byggnad som omfattas av PBL 8 kap §13. Byggnaden behåller ett skydd mot rivning och förvanskning av exteriören (**q₁**). Även trädgården har ett mycket stort värde för den samlade upplevelsen, särskilt sett från Bergums Prästgårdsväg (**q₂**).

Vid underhåll av exteriör och interiör krävs varsamhet för att de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena ska bevaras (**k₁**). Tomten kräver regelbunden vård för att behålla sina kulturhistoriska kvaliteter och betydelse i bebyggelsemiljön.

Kulturhistoriska kvaliteter och arkitektonisk egenart

Det valmade mansardtaket, som sluter sig kring byggnadskroppen tätt inpå långsidornas fönster, ger en samlad volym med rakt avskurna gavelställningar av stor betydelse för prästgårdens solida karaktär. Den sammanhållna volymuppbyggnaden underbyggs av den konsekvent symmetriska fasadindelningen, vilket också gäller de dekorativt accentuerade takkuporna och skorstenarna som grupperats i enlighet med denna ordning.

Diskrepansen mellan takvolymen och det låga långsträckta fasadlivet ger samtidigt byggnaden ett nedtyngt uttryck. Detta uttryck förstärks av det rustika lertegeltaket, vilket kontrasteras mot fasadlivets ljusgula locklistpanel. Motsvarande kontrastering kan uppmärksammas avseende den kraftigt utstickande takfoten, som på ett närmast obemärkt sätt samtidigt lättas upp med en svag utsvängning av takfallet mot takfoten. Vidare uppmärksammas en påtaglig arkitektonisk oregelbundenhet mellan de låga långsidorna och de kvadratiska gavlarnas beskurna profiler.

Just denna integrering av såväl tyngd och lätthet som de olikartade formmotiven utgör, kan upplevas som en visuell konflikt, vilket också är utmärkande för byggnadens arkitektoniska egenart och som indikerar en byggnadshistorisk berättelse som återspeglar den slutliga gestaltning som byggnaden fick efter en större ombyggnad på 1920-talet då mansardtaket tillkom. Vid denna ombyggnad tillkom också framsidans verandaportik och frontespis, vilken ”tryckts in” i byggnaden hela vägen upp till mansardtakets övre fall.

Utöver byggnadens volymuppbyggnad och särartade proportioneringar enligt ovan uppmärksammas följande värdefulla element och arkitektoniska egenskaper:

- Spritputsad grundmur i grå kulör med oregelbunden ytstruktur.
- Verandaportik med kolonner, balustrad, frontespis och tempelgavelmotiv samt dekorativa pilastermotiv kring dörr.
- Symmetriskt placerade sidoentréer på var kortsida med röd falsad plåtavtäckning.
- Enkupigt rött lertegel och profilerad locklistpanel med ljusgul färgställning.
- Profilerat listverk kring fönster, dörrar och södra sidoentréns takfot.
- Äldre fönsterbågar och takkupor med mjukt svängda tak och pilastermotiv.
- Kraftigt utstickande takfot med mjukt profilerad kransgesims.

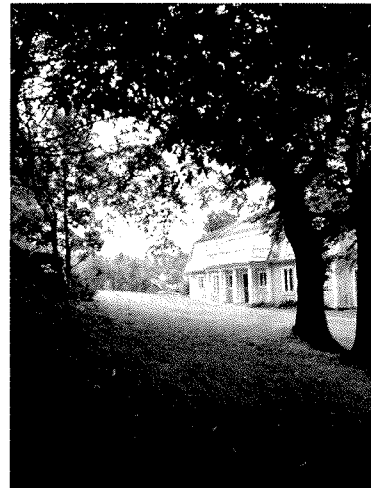


Prästgården avgränsas mot vägen av en lindhäck och en trädallé mot norr. Tillsammans med gräsmattorna och en imponerande trädvegetation har prästgårdsbyggnaden erhållit en frodig ”pastoral” inramning av stor betydelse för gårdsbildningens historiska identitet och upplevelsepotential. De många åldersstigna ädellövträden, bl.a. bok och kastanj, fullbordar prästgårdens värdighet som representativ bostadsmiljö, välannonserad mot vägen genom sin höjdplacering. Boplatsens lantliga inramning fullbordas av den frodiga trädvegetationen utmed kullen i öster.

Värdefulla element och miljöegenskaper:

- Parkliknande trädgårdsmiljö
- Markprofiler
- Ädellövträd
- Lindhäck
- Allé utmed entrén till gården
- Gräsmattor
- Naturstig utmed kullens norra sida





Fd prästgården med trädgård.

Friytor

Ny bostadsbebyggelse får tillgång till ytor för utevistelse och lek inom den egna tomten eller gemensam gårdsyta. För ny bebyggelse inom delområde A kan den övre delen av bergskullen bli en gemensam yta. Den trädbevuxna kullen öster om fd prästgården ger goda möjligheter till lek och utevistelse för boende i den centrala delen av planområdet.

I Olofstorp, utanför planområdet, finns bl a fotbollsplaner sydväst om planområdet och en idrottshall vid skolan.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till utbyggda lokalgator, Bergums Prästgårdsväg och Solsätervägen. Dessa nås från Lerumsvägen som går genom samhället.

Biltrafik

Ny bebyggelse inom delområde E (handelsträdgården) får sin angöring från Högrells väg för att undvika att gc-vägen på västra sidan av Bergums Prästgårdsväg korsas.

En ny lokalgata förbinder Bergums Prästgårdsväg med Solsätervägen och utrymme reserveras för en gemensam väg som ansluter till den nya lokalgatan. Ny bebyggelse vid fd prästgården angörs via en gemensam väg från Bergums Prästgårdsväg. En av de nya tomterna inom Olofstorp 1:60 angörs från Bergums Prästgårdsväg. Utfarter mot Bergums Prästgårdsväg begränsas med utfartsförbud i planen utmed flera sträckor.

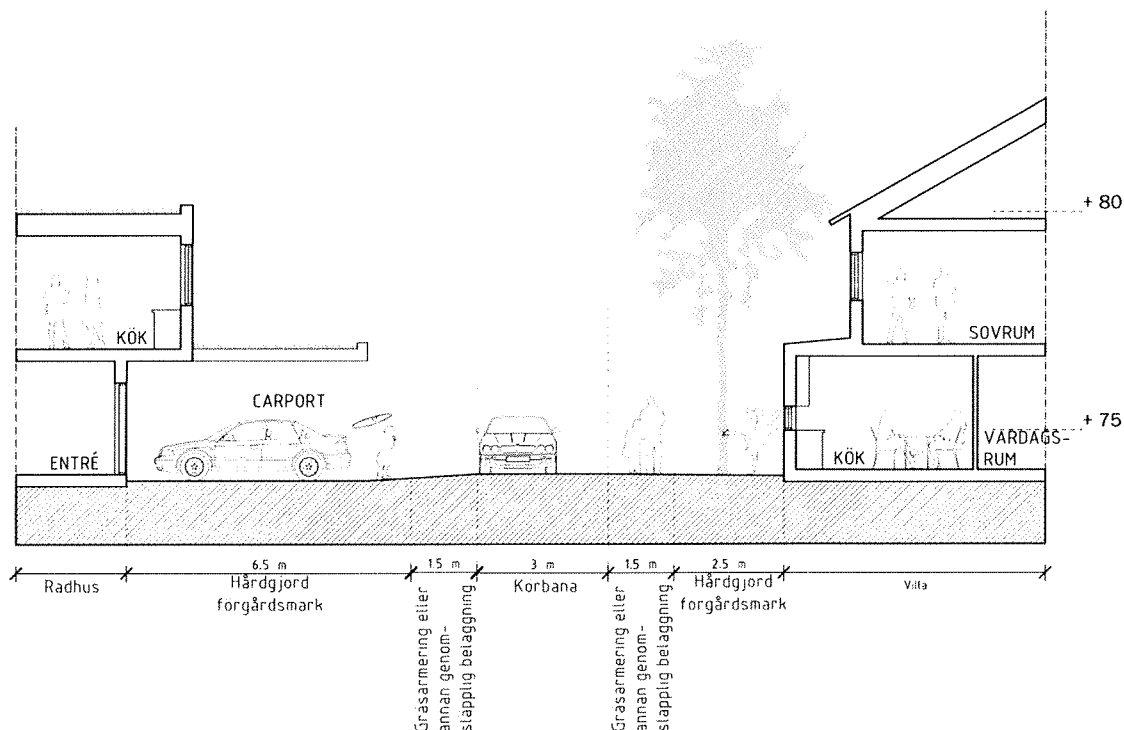
Lilla Solsätervägen ingår i planområdet som gemensam väg, vägen är möjlig att bredda med del av Olofstorp 1:60. Planen ger även utrymme för att skapa en bättre vändfunktion.

Parkering

För bedömning av lämpligt utrymme för parkering i plan- och bygglovsärenden tillämpas *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*, godkänd av Byggnadsnämnden 2011. Nedan redovisas parkeringstal i detaljplaneskedet. I bygglov ställs något lägre krav.

Parkeringstal för flerbostadshus är 7,2 + 1,0 platser/1000 m² bruttoarea. Småhus med egen uppställning kräver 2 platser per hus vid egen uppställning respektive 1,7 platser vid gemensam uppställning. För besökande till småhus beräknas 0,2 platser per hus.

Utöver bilparkering behövs utrymme för cykeluppställning. För flerbostadshus krävs 25 platser/1000 m² bruttoarea för boende samt 10 platser/1000 m² för besökande.



En principsektion genom den nya lokalgatan mellan Bergums Prästgårdsväg och Solsättervägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid biblioteket på Lerumsvägen i centrala Olofstorp. Med expressbuss är restiden 25-30 minuter till centrala Göteborg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Bergums Prästgårdsväg respektive Solsättervägen. Nya tomter vid Lilla Solsättervägen kan anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning i vägen, kapaciteten bedöms vara tillräcklig.

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

Lägsta höjd på färdigt golv ska vara + 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem och för att anslutning med självfall ska tillåtas.

Räddningstjänstens insatser, brandvattenförsörjning

Närmsta brandstation finns i Angered, det innebär att insatstiden överstiger 10 minuter, men understiger 20 minuter. För småhus och friliggande flerbostadshus i maximalt tre våningar kan 20 minuter betraktas som tillräckligt snabbt, enligt BBR 19.

Brandvattenförsörjning sker enligt alternativmetoden, dvs med tankbil.

Dag- och dräneringsvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen (Norconsult, 2012-09-17). Vid exploatering av ett område ökar vanligen andelen hårdgjorda ytor, vilket får till följd att ytavrinningen ökar p g a minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp. Dagvattnet inom planområdet föreslås omhändertas så nära källan som möjligt. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, bör följas och anläggande av hårdgjorda ytor bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

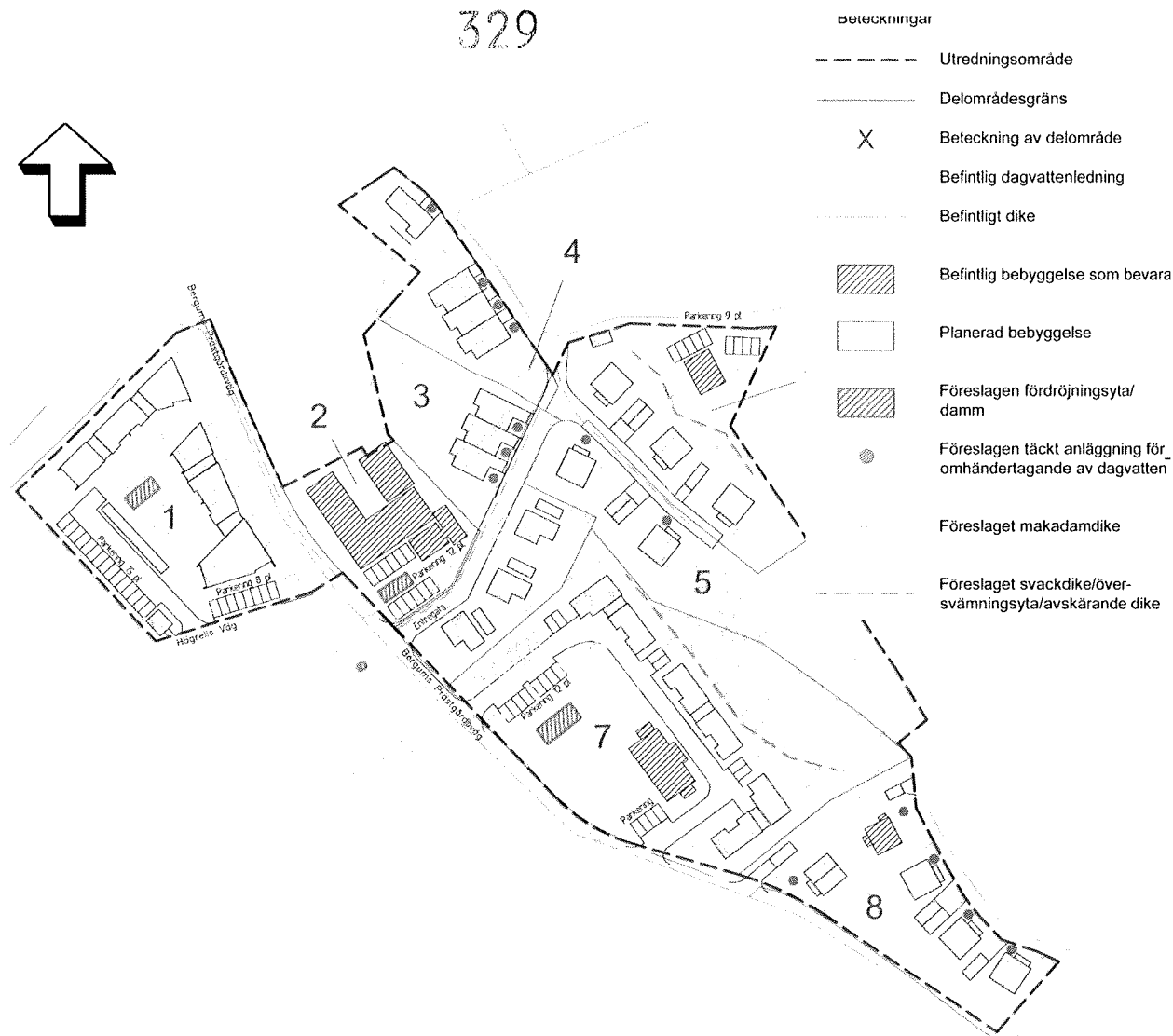
För att kompensera flödesökningen, och därmed reducera belastningen på befintliga dagvattensystem, föreslås i linje med Göteborg Vattens riktlinjer utjämning av dagvatten. Fördröjningsanläggningar ska ha en effektiv magasinsvolym som motsvarar minst 10 mm nederbörd på anslutna hårdgjorda ytor.

Ett förslag till framtida dagvattenhantering beskrivs i utredningen och illustreras översiktligt på kartan nedan. Anläggningar för ytlig magasinering av dagvatten föreslås i första hand anläggas inom kvartersmark. Även allmänna ytor som till vardags används som till exempel parkering, gångstråk eller lekplats kan vid extrema regntillfällen, rätt utformade, nyttjas som tillfälliga översvämningssytor. Sådana ytor bör vara belägna på platser där översvämning förväntas ske, samt vara försedda med kantstöd eller dylikt för att kontrollera att vattnet stannar inom önskat område. Översvämningssytans storlek bör vara tillräcklig för att magasinera erforderlig mängd dagvatten i samband med kraftig nederbörd.

Möjligheten till infiltration bedöms vara begränsad inom planområdet, men genom att aktivt arbeta med att reducera andelen hårdgjorda ytor möjliggörs ändå infiltration samtidigt som längre rinntider erhålls. Gator inom kvartersmark kan förslagsvis utformas så att endast erforderlig köryta asfalteras, 4-4,5 m. Resterande del av vägområdet, ca 1,5 m, utförs som en gräsarmerad yta, vilken vid behov kan fungera som tillfällig uppställningsyta för bilar. Med detta tillvägagångssätt reduceras mängden dagvatten från vägområdet.

Dagvattnet från planområdet bedöms inte vara särskilt förorenat. Samtidigt bör det beaktas att Lärjeån utgör recipient för området varför behovet av oljeavskiljare bör studeras vidare. Om oljeavskiljare inte installeras bör samtliga rännstensbrunnar som avvattnar samlade parkeringsplatser förses med brunnsfilter. Utöver den rening som uppnås i nedan beskrivna anläggningar bedöms dock ytterligare rening av dagvattnet erhållas då vattnet rinner i öppna system med vegetation mellan planområdet och Lärjeån.

För att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion och främja livslängden bör skötselplaner upprättas. Det är viktigt att diken, kanaler, hängrännor och dylikt hålls rena och inte blockeras av löv, kvistar, skräp eller liknande. Hårt slitage och annan verksamhet som kan åstadkomma komprimering av genomsläppliga markbeläggningar och infiltrationsytor bör undvikas.



Karta över föreslagen dagvattenhantering (Norconsult).

El och tele

Ny bebyggelse ansluts till el- och telenät. Nya ledningar kan förläggas i den nya lokal-gatan.

Avfall

Närmsta återvinningsplats för förpackningar, tidningar och småbatterier mm finns vid Torvhögsvägen vid Gråbovägen i Björsared.

Kretsloppsparken Alelyckan har förutom återvinningscentral även Återbruket, Returhuset och Stadsmissionen. Återvinningscentralen tar emot farligt avfall, förpackningar, grovavfall, el-avfall, däck, skrot, vitvaror samt kläder och textilier.

Restsopor samlas i kärl och hämtas vid varje fastighet. Soporna bränns i Renovas anläggning i Sävenäs, där det blir till fjärrvärme och el. Rökgaserna från förbränningen renas och det som blir kvar, slagg och aska, läggs på deponi. Även biologiskt hushållsavfall kan sorteras i ett särskilt kärl och hämtas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Inhouse Tech avseende fastigheterna Olofstorp 1:14, 1:60, 4:292 samt 4:337. En bergteknisk besiktning har utförts för Olofstorp 4:293 av Petro Team Engineering AB.

Området bedöms vara stabilt med avseende på bergets egenskaper. Inom området förekommer inga större branta bergslänter eller blockförekomst och de flesta bergslänter

uppvisar rundade och slipade former vilket antyder på att de inte förändrats i större utsträckning under lång tid. Behov av vidare utredning för planärendet bedöms ej föreligga.

Inom planområdet bedöms inga sättningar pågå under befintliga förhållanden. Den siltiga leran påvisar vara halvfast (med hänsyn till skjuvhållfasthet) och är sannolikt överkonsoliderad. Dock rekommenderas att jorden undersöks närmare med hänsyn till dess sättningssänslighet när mer detaljerad information om grundläggning, placering, laster med mera föreligger.

Planområdet bedöms enligt utförda stabilitetsberäkningar ha tillfredställande totalstabilitet för befintliga förhållanden och för ändrade förhållanden med lastsituation enligt beräknade sektioner. Lokalstabilitet bedöms således också vara tillfredställande utefter dessa förutsättningar. Dock bör lokalstabilitet verifieras under senare skede när detaljerad information om grundläggning föreligger.

Markradon

Området klassas som låg- till normalradonmark. Normalradonmark kräver radon-skyddande åtgärder för hus där människor vistas dagligen. Bland annat skall väggar under markytan vara radonsäkrade, rörgenomföringar skall göras täta och risk för sprickbildning i grundkonstruktionens material måste motverkas. Om kringfyllnad sker med stora mängder naturligt friktionsmaterial eller krossmaterial bör gammastrålningen från detta material kontrolleras så att det ej ökar risk för markradoninträngning i byggnaden genom att tillföra radonemitterande fyllnadsmaterial. Ledningar som förläggs i radonemitterande material kan leda radongas till och in i byggnader. Om möjlighet finns i början av byggskedet, när marken rensats för grundläggning av hus och väg, rekommenderas att en kompletterande mätning utförs för att säkerställa radonklassningen av fyllnadsmaterial och berg.

Inom Olofstorp 4:293 har berghällarna skannats med scintillometer, mätresultatet motsvarar normalriskområde för radon.

Grundläggning

Inom planområdets västra och centrala del bedöms grundläggning av lättare byggnader (upp till 2 plan) kunna utföras med platta på mark på packad fyllning av friktionsmaterial eller krossat bergmaterial efter borttagning av mulljord, förutsatt att vissa mindre sättningar och sättningsdifferenser kan tillåtas. Grundläggning kan även utföras med så kallad torpagrund och höjdsättning skall i så fall beaktas med hänsyn till eventuellt höga grundvattennivåer för att säkerställa effektiv dränering. Information om höjdsättning, typ av konstruktion, laster, byggnaders placering och funktionskrav avgör vilken typ av grundläggning som erfordras för respektive byggnad. Därför rekommenderas att jorden undersöks närmare med hänsyn till dess materialegenskaper och sättningssänslighet först när sådan information finns beslutad.

Gator rekommenderas anläggas med överytan så nära befintliga marknivåer som möjligt med hänsyn till topografi och anslutande tomttytor. Innan bankfyllning utläggs ska mulljord och övrig vegetationsjord bortschaktas. I övrigt bedöms planområdet i sin helhet ha gynnsamma förutsättningar för bebyggelse enligt planförutsättningarna.

Förorenad mark

En markmiljöundersökning har utförts inom Olofstorp 4:337 (Markmiljöundersökning, Hifab 2012-04-27). En handelsträdgård har bedrivit verksamhet på fastigheten sedan 1960-70-talet.

Undersökningsresultaten visar att det inom delar av området finns resthalter av DDT och dess nedbrytningsprodukter. I övrigt har inga förhöjda halter av metaller, PAH eller oljeföroreningar påträffats.

Föroreningsutbredningen är inte avgränsad. Undersökningen är en riktad undersökning av stickprovskaraktär och det kan inte uteslutas att ytterligare föroreningar kan påträffas inom området. Sannolikheten att påträffa ytterligare föroreningar inom t ex det asfalterade området där massor grävts ur och bortforslat för anläggande av körytor är dock liten. Däremot kan det behöva genomföras kompletterande provtagning och analys i område i anslutning till de två större växthusen för bättre avgränsa föroreningen och att kunna verifiera att resterande område är tillräckligt rent för att använda som bostadsmark. Detta kan dock göras i samband med mark- och saneringsåtgärder.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden mm

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kapitlet 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 mm.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning med i huvudsak bostadsändamål 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.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för program för centrala Olofstorp vilket aktuell detaljplan grundar sig på.

Kommunen har bedömt att programmet inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programmet redovisar inte markanvändning för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2010-11-16 (programyttrande från länsstyrelsen). Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner har genomförts i samarbete med fastighetskontoret, miljöförvaltningen och park- och naturförvaltningen i maj 2012. Planområdets kulturmiljö bedöms ha rekreativa vär-

den genom upplevelsen av en kulturhistorisk miljö, möjlighet till naturupplevelser, för promenader och ger fina utblickar över omgivningen. De stora äldre träden intill prästgården har en ekologisk funktion som vistelseplats för fåglar och insekter och växtplats för lavar, svampar och mossor. Värdena bedöms inte ha ett så stort värde eller få en stor påverkan efter genomförandet av planen. Utvärderingen kom fram till att det inte ska ställas krav på kompensationsåtgärder.

Stadsbild

Planområdet är omgivet av tätortsbebyggelse, i huvudsak bostäder i en till två våningar. Exploateringsgraden är relativt låg med nuvarande användning med bl a handelsträdgård samt prästgård med komplementbyggnader. Inom området finns även obebyggd mark med naturliknande vegetation, dels bergskullen i nordväst och den öppna marken och skogsdungen i mellersta delen. Detaljplanen medger ett högre utnyttjande av marken med en blandning av mindre flerbostadshus och småhus. Det ger en variation som stämmer väl med den nuvarande bebyggelsestrukturen i Olofstorp. Höjdskalet med tre våningar som högst är anpassad till omgivningen.

Inom handelsträdgårdens tomt ger flerbostadshus i tre våningar ett tydligare gaturum och tydliggör att tomten är centralt belägen utmed uppsamlingsgatan Bergums Prästgårdsväg.

Befintliga komplementbyggnader vid prästgården kommer att rivras eftersom dessa är i mycket dåligt skick. Ny bebyggelse vid prästgården får en tillbakadragen placering underordnad prästgården för att behålla upplevelsen av att prästgården dominerar, sett från vägen. De nya byggnaderna får stöd av skogsdungen som bakgrund.

Ny bebyggelse vid bergskullen i den nordvästra delen (Olofstorp 4:293) placeras nära gatorna så att den övre delen av kullen sparas obebyggd. Solsätervägen är smal och slingrande vid församlingshemmet och upplevelsen längs vägen blir annorlunda med souterränghus placerade nära vägen.

I den mellersta delen av området som idag består av ett sluttande öppet fält får nya vägar och småhus på mindre tomter.

Villatomterna i söder kompletterar villorna utmed Lilla Solsätervägen, husstorlek och höjd blir likvärdig de befintliga husen.

Kulturmiljö

Genom borttagande av gällande skyddsföreskrifter (q) möjliggör planen rivning av två till prästgården hörande komplementbyggnader till förmån för uppförande av nya bostadsbyggnader utmed hela tomtens östra sida. Detta kommer att innebära en påtaglig historisk förvanskning av prästgårdsmiljöns historiska identitet och upplevelsekviteter.

Rivningarna innebär en kulturhistorisk förlust. Kostnaden för en upprustning av byggnaderna har bedömts som allt för belastande på grund av deras dåliga tekniska tillstånd. Samtidigt är det värdefullt med möjligheten att få en grupp med sammanhållen bebyggelse kring prästgården som leder till en levande och attraktiv miljö.

Vad gäller upplevelsekviteter kan den negativa konsekvensen i viss mån mildras genom planens utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen.

Prästgårdsbyggnaden och trädgårdsmiljön har erhållit fortsatt skydd.

Området med resterna efter äldre odlingsmark, och som inramas av bergskullarna med trädvegetation, har betydelse för upplevelsen av mötet med prästgårdstomten utmed vägen. För att något mildra den visuella påverkan utmed den gamla byvägen har byggrätterna skjutits in ett stycke från vägen.

Även miljön utmed Solsätervägen kommer att påverkas av byggrätter i avsnittet vid församlingsgården. Vägmiljön har en småskalig och lantlig karaktär, och utgör det enda äldre miljöavsnittet med anknytning till såväl den ursprungliga bybildningen som det framväxande stationssamhället.

Naturmiljö

Detaljplanen ger skydd för trädallén vid vägen upp till prästgården och för två bokträd (100/150 år gamla) och ett kastanjeträd (100 år gammalt) i trädgården vid prästgården. Övre delen av bergskullen i nordöstra delen samt skogsdungen i den mellersta delen av planområdet sparas som obebyggd mark med syfte att behålla en naturlig vegetation. Planen bedöms inte ge påverkan mark med höga naturvärden och skyddade arter.

Påverkan på luft

Detaljplanen möjliggör fler bostäder vilket leder till fler hushåll och fordonsrörelser i och till/från Olofstorp. På sikt blir kollektivtrafiken bättre och kan utgöra ett mer attraktivt alternativ till egen bil. Inga riktvärden eller miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Påverkan på vatten

Dagvatten från planområdet avleds via diken och ledningssystem till recipienten Lärjeån. Lärjeån, som löper i öst-västlig riktning på den norra sidan av väg 190 norr om planområdet, omfattas av Natura 2000. Dagvattnet från planområdet bedöms inte vara särskilt förorenat, men behovet av oljeavskiljare bör studeras vidare enligt dagvattenutredningen.

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. Lärjeån - från mynningen till Lövsjöarna är en vattenförekomst. Den ekologiska statusen 2009 för Lärjeån är "måttlig ekologisk status" och kvalitetskravet är att nå god ekologisk potential år 2021. Den kemiska statusen 2009 är "god kemisk ytvattenstatus". Kvalitetskravet är att behålla god kemisk ytvattenstatus år 2015. Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra möjligheten att nå kvalitetskraven.

Planområdet är lokaliserat inom ett skyddsområde för en mindre grundvattentäkt. Skyddsområdet och skyddsföreskrifterna fastställdes år 1976, men det är oklart om vattentäkten fortfarande är i bruk. Bebyggelsen eller verksamheten som planeras inom planområdet bedöms inte ha betydande påverkan på grundvattentäkten. Inte heller bedöms, med hänsyn till grundvattentäkten, att extra försiktighet erfordras vid omhändertagandet av dagvattnet från området.

Sociala konsekvenser

Olofstorp domineras idag av friliggande villor, men det finns även grupphusbebyggelse och ett fåtal flerfamiljshus. Detaljplanen möjliggör bostäder i småhus och i viss mån även i flerbostadshus. I primärområdet Bergum, som Olofstorp tillhör, finns en stor brist på unga vuxna mellan 20 och 40 år samt en liten brist på äldre över 60 år. Det finns även betydligt färre låginkomsttagare jämfört med hela Göteborgs kommun. Om Olofstorp kompletteras med bostäder i flerbostadshus, kan integrationen i Olofstorp öka.

På två av tomterna finns det möjlighet till centrumverksamheter, vilket vore ett positivt tillskott. Däremot innebär detaljplanens flexibilitet också att bl a handelsträdgården kan rivas och ersättas med småhus.

Platsen som föreslås bebyggas består idag delvis av en gräsäng och en skogsdunge. Gräsytan bedöms inte användas idag. Detaljplanen säkerställer att större delen av skogsdungen på den södra kullen och den norra kullen bevaras. Dessa kan vara platser

för samspel mellan människor. I närområdet finns även fotbollsplaner, idrottshall och natur. I Olofstorp finns i övrigt få mötesplatser för vuxna. Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet längs Bergums Prästgårdsväg, även om planens flexibilitet innebär att det även kan bli endast bostäder. Här finns det alltså möjligheter att tillföra området platser för samspel.

I planområdet finns idag den kulturhistoriskt viktiga gamla prästgården, vilken bidrar med identitet till området. Ny bebyggelse vid prästgården får en tillbakadragen placering, underordnad prästgården för att behålla upplevelsen av att prästgården dominerar, sett från vägen.

Planområdet ligger inom cirka 500 meter från busshållplats Olofstorp. Tillgängligheten till kollektivtrafik är ganska god. Planområdet ligger inom gångavstånd till skola och bibliotek. En mindre livsmedelsbutik ligger längs Lerumsvägen .

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området kan byggas ut enligt gällande detaljplaner. Inom Olofstorp 4:293 kan en tomt för friliggande enbostadshus skapas i den södra delen. Inom den öppna marken i norra delen av Olofstorp 1:14 kan bebyggelse för allmänt ändamål uppföras.

Prästgården med komplementbyggnader och omgivning är skyddade med q-bestämelse vilket innebär att de inte får rivas.

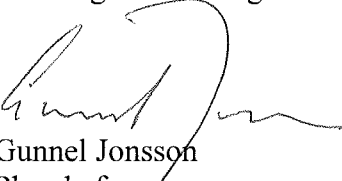
Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.


Revidering efter utställning

Planförslaget har reviderats. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning. Berörda fastighetsägare, Egnahemsbolaget och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB har informerats.

För att säkerställa befintlig telestation justeras gränserna för E-området så att det i huvudsak följer befintliga fastighetsgränser, u-område införs intill E-området. Efter utställningen har en ny fastighetsägare, Egnahemsbolaget, tagit över Olofstorp 1:14, området med fd prästgården. Bebyggelsen vid fd prästgården har studerats ytterligare och några mindre justeringar har gjorts med anledning av detta. Byggnadshöjd och nockhöjd för den sydöstra byggrätten vid fd prästgården har höjts med en meter för att få en mer användbar vindsvåning. Några mindre områden med korsmarkerad mark har införts där det tidigare var prickmark, syftet är att möjliggöra förråd för cykelparkering med mera. Utfartsförbudet från Olofstorp 4:337 mot Bergums Prästgårdsväg har minskats något i korsningen med Högrells väg.


Gunnel Jonsson
Planchef


Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare


Anna-Maria Ceder
Norconsult AB



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 17/12 2013
 § 471 IAC
 Laga kraft den 4/2 2014. /EW

Planhandling

Datum: 2013-06-20, rev.2013-12-17 *Aw*
 FN Diarienummer: 4209/10
 Plannummer: (FIIa 5194)

Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren
 Telefon: 031-368 10 77
 E-post: tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och service vid Bergums Prästgårdsväg inom stadsdelen Olofstorp 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 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014

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.

Kommunen äger fastigheten Olofstorp 1:1 som utgör den del av Bergums Prästgårdsväg som ingår i planområdet (röd färg). Övriga fastigheter är privatägda.



Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap, allmän plats

Olofstorp driver idag allmän plats med så kallat enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen föreskriver likaså enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive byggherre ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Avtal upprättas mellan byggherrarna och samfälligheten ga:37 beträffande ansvar för upprustning/breddning av Lilla Solsätervägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Mark för ny lokalgata överförs från fastigheten Olofstorp 1:14 till Olofstorp 1:1. Ny lokalgata kan bildas som en egen gemensamhetsanläggning alternativt ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg.

Nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning från fastigheterna Olofstorp 1:14, 1:60, 4:292, 4:293 och 4:337. Utökning av fastigheterna Olofstorp 1:5, 1:7 och 1:31 kan ske.

Omprövning av vägsamfälligheterna ga:26, ga:37 och ga:49 och ev ga:6 kan behöva ske för anslutning av nya fastigheter. Anslutning sker i annat fall genom avtal

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och svarar för lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart och angöring till den nya bebyggelsen sker från Bergums Prästgårdsväg.

Gator

Gator finns utbyggda i området. Ny lokalgata byggs i planområdets östra del.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns utbyggda i området.

Parkering

Parkering anordnas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik är belägen inom 200 m från planområdet. Planen medför inte någon utbyggnad av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Såväl omgivning som tillkommande byggnader ska uppvisa god tillgänglighet

Vatten- och avlopp

Kommunalt VA finns utbyggt i området. Beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Avfallshantering

Källsortering ska ske inom fastigheten.

Elledningar, Teleledningar

El- och teleledningar ansluts till befintligt nät. Befintlig teleledning genom Olofstorp 1:14 kan behöva läggas om i nytt läge.

Markmiljö

En markmiljöundersökning har utförts för fastigheten Olofstorp 4:337. (se planbeskrivningen)

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts och visar ej på stabilitetsproblem. (se planbeskrivningen)

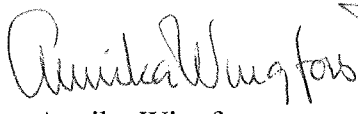
Ekonomiska frågor**Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

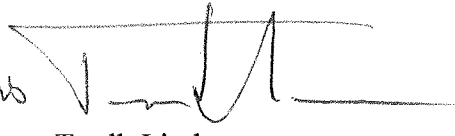
Kommunen genom kretslopp och vatten får intäkter i samband med anslutningsavgifter.

Kommunen genom kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av VA ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för samtliga kostnader på kvartersmark samt utbyggnad av ny gata enligt plankartan.


Annika Wingfors
Tf distriktschef


Tordh Lindgren
Handläggare