



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2010-04-28

FN Diarienummer: 0864/09

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Henrik Andersson

Telefon: 031-368 12 37

E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Dunderstigen inom stadsdelen Styrso 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	2 kv. 2010
Utställning	4 kv. 2010
Antagande	1 kv. 2011
Laga kraft	1 kv. 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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).

Markägförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Brännö 2:3 och Brännö 4:43 som är privatägda.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår inom planområdet.

Intilliggande allmän platsmark föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Brännö Vägförening är ansvarig för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark, väg. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för utbyggnad av väg utanför planområdet. Samråd ska ske med Brännö Vägförening innan byggnation påbörjas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger möjlighet att bilda en eller flera fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning.

Erforderlig fastighetsbildning inkl anslutning till samt omprövning av Brännö GA:18 och bildande av gemensamhetsanläggning, skall vara genomförd innan bygglov beviljas för planerad nybebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg skall bildas inom g-området i planen för de fastigheter som nybildas inom planområdet i samband med avstyckning.

Gemensamhetsanläggning för enskilda vatten och avloppsledningar kan bildas inom g-området i planen alternativt kan servitut tillskapas för vatten och avloppsledningar.

Fastigheter som bildas inom planområdet skall anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18 i samband med avstyckning. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö Vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats.

Anläggningar utanför planområdet

Den del av Dunderstigen som går från planområdet till Vassdalsvägen skall ingå i Brännö GA:18. Omprövning sker av gemensamhetsanläggningens utrymme vid förrättning. Utbyggnad av vägen skall bekostas av fastighetsägarna inom planområdet.

Servitut och ledningsrätt

Inom u-området i planen skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar med tillhör. Ledningsinnehavare äger rätt att säkerställa nya och befintliga ledningar för el och tele genom bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar belägna inom u-områden.

Servitut skall bildas för vatten och avloppsledningar till förmån för de fastigheter som bildas längst söderut inom planområdet och belasta den norra fastigheten inom planområdet om inte gemensamhetsanläggning bildas.

Befintliga servitut kommer att beaktas i förrättningen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el och tele.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet anordnas från Dunderstigen.

Vägar

Anläggning av väg inom och utanför planområdet skall utföras i samråd med Brännö Vägförening innan byggnation påbörjas.

Parkering

Ingen privatbilism förekommer på Brännö, en del dispensfordon förekommer dock. Parkering sker på fastlandet. En parkeringskö är upprättad för de parkeringsplatser som är belägna på Saltholmen som finns till för de boende på Skärgårdsöarna. Anmälning sker till Göteborgs Stads Parkerings AB (P-bolaget).

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Brännö. Båtarna utgår från Saltholmen, varifrån kollektivtrafikförbindelsen in till centrala Göteborg anses som god.

Vatten- och avlopp

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

Anslutning till dricks- och spillvattenledningar kan ske till befintligt allmänt ledningsnät i Dunderstigen. Detta kräver en ledningsutbyggnad på ca 45m.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1;VAV publikation P83.

Dagvatten

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att dagvattnet så långt som möjligt måste tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin före utsläpp till öppna diken.

Stora naturområden avvattnas mot planområdet. En dagvattenutredning utförs under samrådstiden för att redovisa hur dagvattnet skall hanteras. 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. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

El- och teleledningar

Anslutning till el- och teleledningar kan ske i Dunderstigen.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Byggnader där människor stadigvarande vistas skall ges ett radonsäkert utförande såvida inte särskild utredning påvisar annat.

Luft och buller

Planområdet ligger strax utanför det område som ingår i riksintresse för totalförsvaret: bullerpåverkat område. Den framtida omfattningen av skjutövningar är inte klarlagd. En tillståndsprövning behandlas för närvarande av Länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormerna för luft är uppfyllda.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av Tellstedt i Göteborg AB 2010-04-15. Stabiliteten bedöms som tillfredsställande. Grundläggning kan ske delvis på plintar/pålar vid större djup eller på fast berg. Området bör schaktas bort från otjänligt material som t.ex. gyttja. Inför ingrepp eller schakt i bergslänt skall en bergteknisk utredning utföras för att klarlägga omfattning och åtgärd. Slutlig bergkontur skall rensas och säkerställas med förstärkning. Det är fastighetsägarnas ansvar att vidta åtgärder innan bygglov kan ges.

Markarbeten skall ske med varsamhet.

Arkeologi och kulturhistoria

I områdets nordvästra del finns en fornlämning, St 328, vilken klassas som fornlämningsliknande lämning och är således inte lagskyddad.

Planförslaget innehåller en skyddsbestämmelse som innebär att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2010 års prisnivå exklusive moms.

Fastighetsnämnden

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för Fastighetsnämnden.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en anläggningskostnad på ungefär 0,4 Mkr för anslutning till det kommunala va-nätet.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till cirka 0,3 Mkr.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom respektives kvartersmark och får utgifter för fastighetsbildning, inträdesersättning för anslutning av gemensamhetsanläggning, eventuell ersättning för upplåtet utrymme, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och VA, geotekniska undersökningar, bergteknisk utredning och åtgärder samt kostnad för utbyggnad av väg utanför planområdet m.m.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö Vägförening

Brännö Vägförening får en inkomst i form av inträdesersättning för varje ny fastighet till Brännö GA:18.

Brännö Vägförening får utgifter för drift och underhåll av lokalväg.

Peter Junker
Avdelningschef

Karin Frykberg
Distriktschef

Henrik Andersson
Handläggare