



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
2011-08-23
FN Diarienummer: 0864/09
Plannummer: (FIIa 5101)

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	3 kv. 2011
Antagande	1 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

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 byggrätt).

Markägoförhållanden 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, Brännö 4:43, Brännö 4:171, Brännö 2:116, Brännö 4:113 samt Brännö s:53 som är privatägda.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Brännö Vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark, lokalväg. Efter utbyggnad av lokalväg inom planområdet kommer Brännö Vägförening ansvara för drift och underhåll av del av Dunderstigen. Samråd ska ske med Brännö Vägförening innan byggnation påbörjas. 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.

Avtal

Avtal som reglerar rättighet för väg bör upprättas för den del som är markerad som allmän platsmark, lokalväg inom fastigheten Brännö 4:113 och Brännö 4:171 samt avtal som reglerar rättighet för dike ska upprättas inom fastigheten Brännö 4:145 som är belägen utanför planområdet. Fastighetsägarna till Brännö 2:3 och Brännö 4:43 ansvarar för att avtal om rättighet för dike upprättas innan detaljplanen antas samt att avtal om rättighet för väg upprättas innan lantmäteriförrättning.

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, se avsnittet servitut och ledningsrätt.

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.

Den del av Dunderstigen som är placerad inom allmän plats, lokalväg är avsedd att ingå i Brännö GA:18 efter utbyggnad. Omprövning sker av gemensamhetsanläggningens utrymme vid förrättning. Utbyggnad av vägen skall bekostas av fastighetsägarna till Brännö 2:3 och Brännö 4:43. Eventuell ersättning till fastighetsägarna av Brännö 4:171, Brännö 4:113 samt Brännö s:53 för den del mark som tas i anspråk för väg bestäms enligt överenskommelse alternativt bestäms det i lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggning för allmän plats, lokalväg ska bildas till dess att vägen kan ingå i Brännö GA:18 alternativt kan servitut tillskapas för väg, se avsnittet servitut och ledningsrätt.

Servitut och ledningsrätt

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

Befintlig transformatorstation inom området för tekniska anläggningar tryggas med bildande av ledningsrätt.

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.

Avtalsservitut skall tecknas innan antagandet av detaljplanen mellan fastighetsägarna till Brännö 2:3 samt Brännö 4:43 och Brännö 4:145. Servitutet skall reglera rättighet för de nybildade fastigheterna, kostnader och utförande av dike inom fastigheten Brännö 4:145 samt eventuell omvandling till officialservitut vid framtida lantmäteriförrättning.

Avtalsservitut bör tecknas innan antagandet av detaljplanen mellan fastighetsägarna till Brännö 2:3 samt Brännö 4:43 och Brännö 4:171, Brännö 4:113 samt Brännö s:53. Servitutet skall reglera rättighet för utfart samt för att utföra utbyggnad av allmän plats, lokalväg till dess att vägen kan ingå i Brännö GA:18 eller gemensamhetsanläggning för lokalväg. Tecknas inget avtalsservitut skall gemensamhetsanläggning bildas för allmän plats, lokalväg.

Befintliga servitut kommer att beaktas i förrättningen.

Ansökan om lantmåteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig lantmåteriförrättning för genomförandet av planen. Fastighetsägarna till Brännö 2:3 och Brännö 4:43 ansöker om och bekostar omprövning av Brännö GA:18 samt bildande av övriga gemensamhetsanläggningar. 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

Idag förvaltas den del av Dunderstigen som ingår inom planområdet av Brännö bys samfällighet. Brännö Vägförening tar över förvaltningen efter utbyggnad av lokalvägen.

Anläggning av allmän platsmark, lokalväg skall utföras i samråd med Brännö Vägförening innan byggnation påbörjas. Lämpliga åtgärder av Dunderstigen redovisas närmare i Trafikförslag Dunderstigen, upprättad av Sweco i september 2011.

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 35m. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

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 har utförts av Norconsult AB, 2011-01-14 för att redovisa hur dagvattnet skall hanteras. Dagvattnet ska fördröjas inom kvarteretsmark i magasin och tillsammans med dränvatten avledas till allmän dagvattenledning via privat ledning/öppet dike. 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. Den effektiva magasinvolymen för planområdet skall uppgå till 5 m³ och kan exempelvis anläggas som makadammagasin.

Ett avskärande dike ska anordnas i områdets västra del för att förhindra ytvatten från att rinna in mot de planerade bostäderna.

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 radonskyddat 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. gytta. 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

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

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 0,35 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

Brännö 2:3 och Brännö 4:43

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, kostnad för utförande av dike samt kostnad för utbyggnad av gemensam väg samt lokalväg m.m.

Brännö 4:113 och Brännö 4:171

Detaljplanen medför inga utgifter för fastighetsägarna till Brännö 4:143 och Brännö 4:171. Fastighetsägarna kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för mark som ianspråk tas för gemensamhetsanläggning för lokalväg.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö bys samfällighetsförening

Detaljplanen medför inga utgifter för Brännö bys samfällighetsförening utan slipper bekosta drift och underhåll för den del av Dunderstigen som planläggs som allmän plats, lokalväg.

Brännö bys samfällighetsförening kan få en inkomst i form av eventuell ersättning för mark som ianspråk tas för gemensamhetsanläggning för lokalväg.

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 allmän plats, lokalväg ifall del av Dunderstigen ingår i Brännö GA:18.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Henrik Andersson
Handläggare