

Antagen av KF/BN den 29/15 2013
 § 219 1 AC
 Laga kraft den 30/11 2014 . 1 CAK



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2011-12-13/rev 2012-05-29
 Diarienummer: 0818/06 (FIIa 5075)

Britt Kjellberg
 Telefon: 031-368 16 78
 E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Stora Torp inom stadsdelen Torp i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ca 450 bostäder på platsen där tidigare TV-huset med parkeringar låg. Området längs Delsjövägen ligger centralt, i direkt anslutning till naturområdet kring Delsjöarna och nära bra kollektivtrafik.

Bebyggelsen ska innehålla både radhus och flerfamiljshus med blandade upplåtelseformer. Den placeras så att den gröna karaktären kring Delsjövägen behålls och så att entrén till Delsjönaturen och Stora Torp blir vacker och välkomnande.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse II
- Utställningsutlåtande
- Illustrationsritning
- Grundkarta

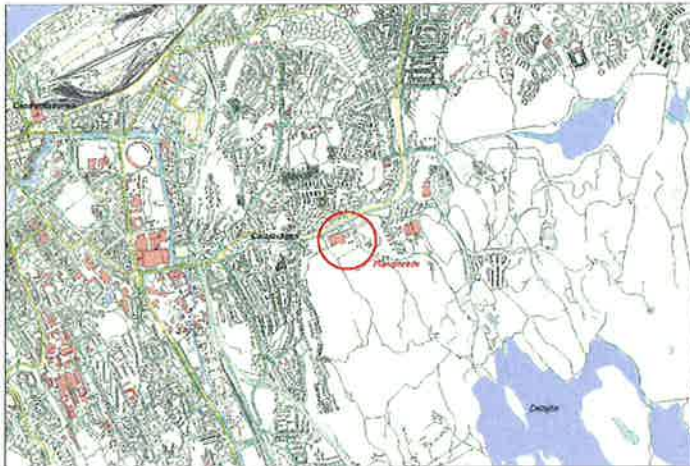
Utredningar: (kan beställas från kontoret eller läsas på hemsidan)

- Bullerberäkning, WSP akustik, 2009-10-14,
- Bullerberäkning, ÅF konsult, 2010-03-05
- Geotekniskt PM, Norconsult, 2010-06-23, Rev A 2010-06-30
- Markmiljöundersökning, Structor, 2010-05-02
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2010-07-12
- Stora Torp – Inverkan av trafikbullrets reflektion i tillkommande byggnader, ÅF konsult 2011-12-23.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i Örgryte söder om Delsjövägen, ca 3 km öster om Göteborgs centrum.



Översikt med planområdet markerat

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Torp 50:3 och 749:125 och del av fastigheterna Torp 749:66 och 51:1. Torp 50:3 ägs av bolaget Torphuset Fastighets AB, vilket i sin tur ägs av det kommunala bolaget Älvstranden Utvecklings AB. Fastigheterna Torp 749:125 och 749:66 ägs av Göteborgs kommun. Fastigheten Torp 51:1 ägs av Varberg Stenfastigheter. Fastigheten Torp 50:3 är ca 41079 m². Planområdet är ca 61000 m².

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående användning för bebyggelseområdet. Området är beläget i mellanstaden med ett bra kollektivtrafikläge och lämpar sig väl för förtätning med bostäder.

Detaljplan

För området gäller detaljplan akt. nr 1480-II-3239 som anger mark för allmänt ändamål. Planen medger en stor byggrätt med 12 m byggnadshöjd och stora parkeringsytor. Planens genomförandetid har gått ut.

Program

Program för planområdet har godkänts i Byggnadsnämnden den 12 juni 2007. Detaljplanen bygger på utgångspunkterna i planprogrammet med till det tillhörande gestaltungsprogram.

Riksintressen

Planförslaget berör inte några riksintressen.

Mark och vegetation

Planområdet ligger i direkt anslutning till de mycket natursköna omgivningarna kring herrgårdsbyggnaden Stora Torp. Korsningen Delsjövägen och Alfred Wigelius väg är en av entréerna till naturreservatet kring Delsjöarna, som ligger söder om planområdet. Här finns lövskog, öppna klippta gräsytor, ängsmark och rester av alléer från forna tider då Stora Torp var en framstående herrgårdsanläggning.

Lövskogen som breder ut sig söder och väster om planområdet är kuperad med bäckravinerna som skär genom sluttningarna. Skogen består av ädellövskog med stora inslag av ek och bok. Ett nätverk av gångvägar leder upp mot Delsjöterrängen.



Foto över området där TV-huset tidigare låg.



Stora Torp sett från norr

Geotekniska förhållanden

Området ligger i svag sluttning från naturområdet i söder ner mot Delsjövägen. Längs den norra sidan av Delsjövägen rinner Delsjöbäcken åt väster. I den östra delen ansluter en bäckravin vinkelrätt till Delsjöbäcken från söder. Inom området har tidigare funnits ytterligare ett par bäckar som delvis är igenfyllda eller förlagda i kulvert.

Planområdet gränsar i söder och väster till högre liggande fastmarkspartier. Syd-västra delen av själva planområdet utgörs delvis av fastmark där jordlagren utgörs av fast torrskorpelera och/eller av friktionsjord. Jordlagren norr om fastmarken består under ytskikten (hårdgjorda ytor eller vegetationsytor) överst av fyllning till 1 å maximalt 4 - 5 m meter i de igenfyllda ravinerna. Den naturliga jorden därunder utgörs av lera med ökande mäktighet mot Delsjövägen och lerdjupen uppgår till max 15 å 20 m. Leran underlagras av friktionsjord med som mest upp till 8 å 10 m mäktighet.

Leran i området utgörs överst av siltig torrskorpa till 1,5 å 4 m djup. Den underliggande lösare leran är ofta siltig och sandig. Skjuvhållfastheten är i de högre liggande delarna av området som lägst 25-35 kPa, i den lägre belägna delen närmast Delsjövägen 15-25 kPa samt i Delsjöbäckens ravin 11-15 kPa i ett 5 m tjockt skikt. Leran är svagt överkon-soliderad.

Markens lutning inom huvuddelen av området är liten med undantag för partiet närmast bäckravinerna. Stabiliteten mot Delsjöbäcken har kontrollerats genom detaljerad beräkning i två sektioner samt mot norra delen av den östra bäckravinen genom överslagsberäkning i en sektion. Totalstabiliteten i området bedöms därmed som fullt tillfredstäl-lande för befintliga förhållanden.

Vid besiktning i september 2009 kunde inga direkta spår av erosion längs bäckravinerna noteras med undantag av liten sträcka vid den beräknade sektionen i den östra bäckravinen. Nuvarande slänt är där mycket brant och utsatt för viss erosion. Här föreslås att slänten flackas ut och erosionsskyddas.

Markradon

Området bör klassas som normalradonmark. Byggnader som uppförs måste utföras med radonskyddande konstruktioner. Detta säkras i bygglovskedet.

Fornlämningar och kulturhistoria

Området var tidigare en del av Örgryte socken och marken tillhörde gårdarna Stora Torp, Lilla Torp samt Kärralund. Den angränsande bebyggelsen, Stora Torps gård med omkringliggande park samt mindre byggnader och lamellbebyggelsen på andra sidan Delsjövägen (kvarteret Smaragdödlan) är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Även bostadsområdet öster om Stora Torp, Iskällareliden, med Lilla Torps trädgårdsmästare-bostad utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet saknar bebyggelse. På området låg tidigare byggnader för Sveriges Televi-sion. Byggnaderna är rivna. En översiktlig historisk dokumentation om TV-huset har tagits fram på uppdrag av stadsbyggnadskontoret.

Service

Planområdet ligger på cykel- och gångavstånd till Gårda köpcentrum vid Liseberg. Det finns också bra allmänna kommunikationer in mot centrum. I närområdet finns mindre livsmedelsaffärer.

Kärralundskolan med klasser F-9 ligger inom gångavstånd. Nya och Gamla Lunden-skolan med årskurser 6-9 resp. F-5 ligger inom en kilometer. Det finns flera förskolor i närheten. Området hör till Örgryte - Härlanda stadsdelsförvaltning.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ca 450 bostäder centralt i Göteborg med direkt närhet till en god kollektivtrafik. Förutsättningar finns att skapa en mycket attraktiv bo-endemiljö med närhet till naturområdet kring Delsjön.



Planillustration.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Den nya bebyggelsen tar sin utgångspunkt i ett grönt gaturum kring Delsjövägen och med siktlinjer mot St Torp och Delsjöterrängen. Området kommer att byggas ut med lamellhus och radhus. De olika karaktärerna ger variation i bebyggelsen samtidigt som de knyter an till den befintliga strukturen i stadsdelen. Planförslaget innehåller ca 450 nya lägenheter i blandande upplåtelseformer, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt, vilket kan attrahera olika befolkningsgrupper. Planbestämmelserna medger även förskola, kontor, butiker, parkeringsgarage och mindre bostadsanknutna verksamheter.

Lamellhusen i den västra delen, ängshusen

Lamellhusen, flerfamiljshusen, i den västra delen av området placeras i en parkliknande miljö. Husen orienteras i nord-sydlig riktning med en viss oregelbundenhet för att skapa variation. Varje byggnadskropp skall ha en sidoförskjutning för att dela upp fasadens längd.

Bebyggelsen varierar i höjd från 3 bostadsvåningar i norr upp till 6 våningar längst i söder. Den sjätte våningen byggs med indragen våning mot söder. Lamellhusen skall hållas samman i material och färg.

Hälften av markytan mellan lamellhusen får byggas under med garageanläggningar. Garagen ska även tillgodose parkeringsbehovet för radhusen. Parkeringsplatser för besökande ska finnas i östra delen av kvarteret utefter lokalgatan.

Bjälklaget ska vara planterbart för att möjliggöra gröna öppna ytor mellan huskropparna. Även kraftigare vegetation och större träd mellan husen är möjligt. Genom området i öst-västlig riktning går en gångväg som förbinder entréområdet med bostadsområdet.



Perspektivskiss över radhusen sedda från Delsjövägen

Radhusen

Radhusen placeras i nord-sydlig riktning med privata uteplatser på motstående sida av angoringsgatorna. Bebyggelsen är i huvudsak i två våningar men en tredjedel av husen får en indragen tredje våning. Radhuslängorna får även ha en sidoförskjutning för att skapa variation.

En grön häck ska uppföras i användningsgränsen norr om radhusen. Häcken, som avgränsar bostadskvarteret från det gröna parkrummet kring Delsjövägen, ska förses med passager på minst tre ställen. För att skärma bullret från Delsjövägen byggs gavlarna på radhusen ut med en avskärmande utbyggnad.

Parkering för radhusen ska ske i gemensamt parkeringsgarage i anslutning till parkeringen för lamellhusen/ängshusen. Besöksparkering anordnas på kvartersmarken längs lokalgatan.

Lamellhusen i den östra delen, solfjädershusen

De sex lamellhusen, flerfamiljshusen, bildar tre rader. De följer terrängens lutning upp mot Stora Torps huvudbyggnad. Byggnadernas gruppering, inbördes avstånd och skala (4 vån) har inspirerats från den gestaltning som återfinns i stadsdelens tidigare lamellhusbebyggelse. Husens placering medger mycket goda solförhållande på gårdar och i bostäder. Den norra radens lamellhus gör att gårdarna blir tysta. Gavlarna mot det of-fentliga rummet i väster utgör en väsentlig fasad i entrérummet. De sex lamellhusen skall hållas samman i material och få en ljus karaktär.

En förskola med 5 avdelningar är planerad i de två södra lamellerna. Den södra gården mot Stora Torp erbjuder en avskiljd yta för lek och utomhusvistelse för förskolan.

I den norra lamellhuskroppens västra del, alldeles invid området entré, kan en mindre butik eller ett café etableras.

Marken mellan lamellhusen får byggas under med garageanläggningar. Bjälklaget ska vara planterbart för att möjliggöra gröna öppna ytor mellan huskropparna.

All bostadsparkering sker i parkeringsgarage under mark liksom parkering för de anställda på förskolan. Besökare hänvisas till parkeringsplatser på kvarterets västra sida.

Entréområdet

Entrérummet ska utgöra ett attraktivt och i omgivande stadsmiljö väl inordnat entréområde för den nya bostadsbebyggelsen. Samtidigt ska en visuellt tydlig, inbjudande och ogenerad entré till Delsjöreservatet och bebyggelsen vid Stora Torps slott behållas och kunna vidareutvecklas.

På illustrationskartan redovisas entrérummet med in- och utfart till den nya bostadsbebyggelsen skjuten mot öster över en torgyta (gångfartsgata) - i direkt anslutning mot bebyggelsen i planens östra halva. Väster om denna skapas ett sammanhållet långsmalt parkrum som följer bebyggelsen i planens västra halva upp mot Stora Torp med omgivande parklandskap. Parkrummet korsas endast av lokalgatan mellan östra och västra delen av området.



Perspektiv från Delsjövägen

Service

Bottenvåningen i den första västra lamellen i den östra delen av området ska byggas så att den kan innehålla mindre butik café eller liknande.

I den tredje lamellen i samma område ger planen förutsättningar för förskolor belägna i bottenvåningarna på bostadshusen. Förskolorna får en grön utemiljö i söder i direkt anknötning till befintlig naturmark.

Detaljplanen medger även bostadsanknuten verksamhet inom hela planområdet.

Friytor

Bebyggelsen placeras så att det gröna stråket kring Delsjövägen med öppna gräsytor och stora träd kan bevaras. Detta rum säkras som allmänplats-park. Bebyggelsen medger genomsikt från norr mot söder.

Särskilt viktigt är stråket från Delsjövägen mot Stora Torp. Entrén till området längs A Wigelius väg har studerats omsorgsfullt och fått en tydlig uppdelning i trafikytor och grönt parkrum.

Bebyggelsen placeras i en grön parkmiljö, liknande omgivande miljöer. Befintliga vattendrag ska om möjligt synliggöras.

Lek och rekreation

Lekplatser anordnas i parklandskapet mellan lamellhusen. För förskolorna anordnas en större lekyta söder om lamellhusen i den östra delen.

Naturmiljö

Planområdet gränsar i söder till en vacker allé och väl uppvuxen vegetation i naturområdet kring Delsjöarna. Från Delsjövägen finns entréer till naturområdet omedelbart öster och väster om planområdet, men också genom planområdet i förlängningen av A Wigelius väg. Även efter planens genomförande finns entrévägar till Delsjöområdet kvar. Entréerna till Delsjön genom området fungerar främst för gående och kollektivtrafikresenärer.

Området mellan den föreslagna bebyggelsen och Delsjövägen skall utformas som ett grönt stråk, på samma sätt som utmed Delsjövägen i övrigt. I stort bevaras alla träd i området.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i ett centralt läge med direkt koppling till stora gång- och cykelbanor. Genom området finns möjlighet att nå Delsjöområdet i förlängningen av A Wigelius väg. Området utformas också så att möjlighet finns för gående att på ett flertal sätt röra sig genom området.

Kollektivtrafik

Det finns en spårvagnshållplats, norr om Delsjövägen, i direkt anslutning till planområdet belägen. Spårvagnarna har god turtäthet



Delsjövägen i anslutning till planområdet.

Biltrafik

Delsjövägen, norr om planområdet, är en viktig länk genom Örgryte/Kålltorp som söderut leder ner till Sankt Sigfrids plan och påfarterna till E6. Norrut övergår Delsjövägen i Munkebäcksgatan, Munkebäcks Torg och vidare mot påfarter till E20. Delsjövägen trafikeras av ca 13000 fordon/dygn och ca 200 spårvagnar/dygn.

Mitt för planområdet ligger en korsning som leder in till planområdet samt entrén till Stora Torp och Delsjöterrängen. Korsningen ska byggas om till en cirkulationsplats för att minska hastigheten på trafiken och för att förenkla in-/utfart från anslutande gator. Denna ombyggnad ryms inom nu gällande plan (FII 3239).

Den nya bebyggelsen trafikförsörjs via A Wigelius väg och en ny lokalgata mellan lamellhusen och radhusen. Från lokalgatan kan enkla körvägar byggas till entréer och parkeringsgarage i södra delen av lamellhusområdet. Lokalgatan ska utformas som en gångfartsgata med en omsorgsfull gestaltning som bidrar till låga hastigheter. I slutet av gatan finns utrymme för en vändplats.

De östra lamellhusen ska angöras vid en entrén på allmänplats/kvartersmark. Här finns även angöring och vändmöjlighet till förskolan.

Den nya bebyggelsen bedöms inte medföra mer trafik än vad den tidigare verksamheten på platsen gjorde. Trafiken kan dock komma att ske vid andra tider och med andra riktningar än tidigare.

Parkering

All bostadsparkering anordnas i garage under marken mellan lamellhusen. Gällande parkeringsnorm för bostäder är 0,54 platser per bostad skall utökas med ett planeringstillägg på 15%. Till detta behov kommer besöksparkering om 10%. Besöksparkering byggs i markplan längs den nya lokalgatan och vid lamellhusen i anslutning till entrén. För förskolan gäller 0,5 platser per anställd med ett planeringstillägg på 15%.

Det finns en mindre parkering med ca 25 platser för Stora Torps behov som idag ligger på kommunens mark inom planområdet. Platserna kommer att ersättas i anslutning till

planområdet. På helger och kvällar kan, som tidigare, Stora Torps parkering användas. Bilburna besökare till Delsjöterrängen hänvisas till de stora parkeringsplatserna uppe vid Delsjön en liten sträcka från området.

Cykelparkering

Cykelparkering kan anordnas både i låst utrymme i respektive bostadshus och under skärmtak i anslutning till bostadshusens entréer. En större cykelparkering utmed lokal- gatan bör utföras med hög ambitionsnivå vad gäller utformning och utrustning t ex en ljus och tilltalande utformning med utrymme för enkel verkstad.

Räddningstjänstfrågor

Byggnader och mark utformas så att fordon för släckvatten kan angöra inom 50 meter från respektive trapphusentré. För utrymning krävs två alternativa vägar där den ena kan vara räddningstjänstens stegar, alternativt utformas husen med trapphus typ TR2 och då behövs inte åtkomst för stegbil. Uppställning av stegbil måste kunna ske inom 8 meter från fasad. Körväg bör vara minst 3 meter bred. För att få plats med utfällda stödben krävs 5 meter. Största lutning 8%. Byggnader kan nå från hårdgjord yta från en sida. Enkelsidiga lägenheter mot motstående sida förutsätter TR2 trapphus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns längs Delsjövägen och A Wigelius väg. Det finns också en tryckstegringstation i anslutning till befintliga parkeringsytor. Denna kan ligga kvar men måste få en ny utformning som anpassas till den nya bebyggelsen. Ny bebyggelse ansluts till det befintliga nätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Genom området rinner en bäck som idag är kulverterad. Möjlighet att lägga denna i ytläge genom lamellhusområdet bör prövas i det fortsatta arbetet med områdets gestaltning. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmarken genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin 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. Åtgärder för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Värme

Fjärrvärme finns längs Delsjövägen. Detaljplanen ger möjlighet att anordna solfångare på taken.

El och tele

Nät för el och tele finns längs Delsjövägen. En transformatorstation ska placeras i anslutning till lamellhusen. Ett område har avsatts för detta i detaljplanen.

Avfall

Området är planerat för ett mindre sopsugsystem. Sopsuganläggningen byggs under mark. Angöring för sopbilen kommer att byggas vid entrén till området, på torgytan vid kvarteret. Sopbil föreslås angöra vid ficka längs entrégatan.

Grundläggning

Med hänsyn till jordlagrens sättningssärlighet kan grundläggning av merparten av redovisade bostadshusen, förväntas att utföras med stödpålar till fast botten eller berg. Inom delar av området och då främst i de södra högre liggande områdena med den fastare leran och de mindre lerdjupen kan troligen grundläggning av lättare byggnader i ett eller maximalt två plan eventuellt grundläggas utan pålar. Inom höjdpartiet i sydväst samt i sydväst kommer grundläggning troligen få utföras på plintar till berg eller avsprängt berg.

För slutligt val av grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningssänkande åtgärder i anslutande mark måste kompletterande undersökningar göras både för tätare kontroll av lerdjupen och för bestämning av lerans hållfasthets- och sättningsegenskaper i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Stabilitet

Vid förändring av permanenta marklaster inom de områden som gränsar till Delsjövägen och den östra bäckravinen skall stabiliteten kontrolleras, så att rekommenderade säkerhetsnivåer enligt Skredkommissionen för lägst detaljerad utredning uppnås. Erosionsskydd ska anordnas i den norra delen av den östra bäckravinen. Området där erosionsskydd ska genomföras och största tillåtna medelbelastning (15 kpa) regleras på plankartan.

Markplanering

Eftersom leran i området delvis är lös och sättningssärlig är det i första hand önskvärt att planerade gatunivåer och marknivåer i princip ansluter till nuvarande nivåer. Där uppfyllning skall göras inom kvartersmark måste fyllningstjockleken vid användning av tung fyllning begränsas och vid större uppfyllning än ca 0,5 m måste sättningsskrisen utredas noggrant inom alla delar av området med lös lera. Där måste grundförstärkning i någon form förutsättas och då speciellt inom sättningssärliga partier såsom entréer, garageinfarter, ledningsanslutningar etc.

Kontrollåtgärder

I samband med schakt- och grundläggningsarbetena skall regelbundna kontroller av främst rörelser och vibrationer utföras på redan uppförda byggnader i angränsade kvarter. Vibrationsmätning bör också utföras i angränsande mark med hänsyn till risken för sättningar/hävningar som bl a kan påverka ledningar och andra känsliga anläggningar.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. 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 m.m. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning 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, antagen 2009-02-26.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planens genomförande innebär byggandet av ca 450 bostäder på redan etablerad mark. Inga riksintressen berörs. Planområdet gränsar till en föreslagen utvidgning av Delsjöreservatet. Bostäderna skall anpassas mot grönska och terräng och tillgängligheten till park- och naturområden skall vara fortsatt god eller ökas. Kulturintressen som berörs runt omkring skall tas hänsyn till och tillgodoses i gällande detaljplan. Delsjövägen kan få något ökad trafik. Planområdet ligger på gång- och cykelavstånd till Korsvägen, vidare in mot centrum och med god tillgång till kollektivtrafik. Området planeras för bostadsbyggande med energisnåla lösningar.

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse och på redan ianspråktagen mark. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för ett av 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 miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt programområde. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i tidigt samråd, 2007-10-19.

Buller

Bostäder som placeras närmast Delsjövägen kan utsättas för störningar på grund av trafikbuller. Byggnader måste utformas med hänsyn till detta. En tidig bullerutredning visade på nivåer mellan 55-60 dB(A) vid husen närmast Delsjövägen. I övrigt visas bullernivåer i huvudsak mellan 40-45 dB(A). Det yttersta radhuset i varje rad liksom bostäderna i de två norra lamellhusen i östra delen behöver utformas med hänsyn till bullersituationen.

En mer detaljerad studie för radhusen har tagits fram av 2010-03-05. Den visar att det finns goda förutsättningar att utforma radhusen så att alla sovrum med öppningsbart fönster byggs mot ljudskyddad sida (dvs under 50 dB(A)). Det krävs dock att radhusen närmast Delsjövägen får t ex en avskärmande utbyggnad.

Platsen anses lämplig för bostadsbebyggelse. Alla byggnader klarar riktvärden för buller inomhus. Genom att förlänga radhusens gavlar med en avskärmande mur på trädgårdssidan erhålls även godtagbara ljudnivåer i trädgårdarna.

Plankartan har bestämmelse som ställer krav på hur bostäderna ska utformas om ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55dBA ekvivalent nivå. Övriga bullerkrav regleras och säkerställas med BBR (Boverkets byggregler). För bostäder gäller Svensk ljudklassningsstandard - klass C som motsvarar samhällets minimikrav som behöver uppnås vid nybyggnation. Genom tekniska åtgärder på byggnad, byggnadens placering och utformning kan riktvärden för buller klaras.

Hästhållning

Ca 200 meter söder om planområdet finns ett mindre stall. Hästhagarna inom planområdet upplåts idag med arrende. Dessa arrenden kommer att sägas upp i god tid innan nya bostäder färdigställs. Verksamheten bedöms inte påverkas av detaljplanen. De hagar som tas bort bedöms kunna ersättas på annan plats i närområdet.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med fler bostäder med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Detta ger goda förutsättningar för social blandning av människor med olika ålder och bakgrund.

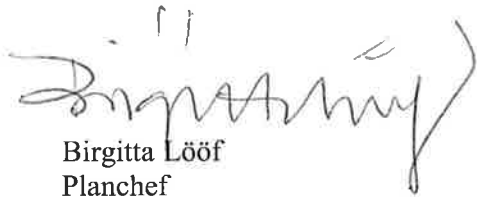
Det stora inslaget av bostäder innebär att området kommer att vara befolkat dygnet runt och att bostäder kommer gränsa till Delsjövägen som är ett viktigt kommunikationsstråk för flera trafikslag. Det innebär en känsla av trygghet att kunna bli sedd under stora delar av dygnet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen utformas med en mycket god tillgänglighet. Samtliga bostäder nås från marknivå eller via hiss. Utemiljön utformas så att samtliga entréer kan nås med rimliga lutningar (1/20).

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Birgitta Löf
Planchef



Britt Kjellberg
Planarkitekt



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av ~~KE~~/BN den 29/5 2012

§ 219 1 Ae

Laga kraft den 30/11 2014. /CHK

Planhandling

Datum: 2011-12-13,
rev 2012-05-29
FN Diarienummer: 1077/06
Plannummer: (FIIa 5075)

Exploateringsavdelningen

Anders Alm
Telefon: 031-368 10 63
E-post: anders.alm@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Stora Torp inom stadsdelen Torp 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. 2009
Utställning	1 kv. 2012
Antagande	2 kv. 2012
Laga kraft	2 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan detaljplanen antas ska avtal träffas mellan kommunen och Torphuset Fastighets AB för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning mm till följd av den nya planen.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan fastigheten Torp 51:1 och exploatören gällande anläggande av ny parkering och överlåtelse av mark för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Planområdet omfattar fastigheten Torp 50:3, vilken ägs av Torphuset Fastighets AB (ett av Älvstranden Utveckling AB helägt bolag), Torp 749:125 och del av Torp 749:66 vilka ägs av kommunen samt del av Torp 51:1 som ägs av Varbergs Stenfastigheter.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ett konsortium har bildats för att genomföra projektet. Konsortiet består av Älvstranden Utveckling AB och övriga utsedda byggherrar. Konsortiet benämns fortsättningsvis exploatören.

Huvudmannaskap, 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.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

Anläggningar utanför planområdet

En cirkulationsplats anläggs vid infarten till området, vid korsningen Delsjövägen/Alfred Wigelius väg.

Gångvägar anläggs söder om planområdet där de ansluter till naturområdet.

Parkeringsplats för besökare till Torp 51:1 och naturområdet anläggs söder om planområdet.

Avtal

En principöverenskommelse (fortsättningsvis benämnd *principöverenskommelsen*) har upprättats mellan kommunen (fastighetsnämnden) och Torphuset Fastighets AB för att reglera marköverlåtelse, ansvarsfördelning samt fördelning av kostnader och intäkter till följd av den nya detaljplanen. De kostnader som ska fördelas är bl a rivnings- och saneringskostnader, utbyggnad av allmän plats inom och i anslutning till området, ledningsflytt (i den utsträckning det ej kan utkrävas av ledningshavare med stöd av avtal), plan- och utredningskostnader mm. Dessutom regleras frågan om förskolelokal, kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, tillämpning av miljöanpassat byggande mm.

Genomförandavtal ska upprättas mellan kommunen och Torphuset Fastighets AB. Detta kommer att förtydliga det som reglerats i *principöverenskommelsen*. Utöver detta kommer också genomförandavtalet att reglera åtgärder gällande erosionsskydd mot bäckkravinen öster om planområdet och servitut för kulverterad bäck. Delar av innehållet i genomförandavtalet kan komma att brytas ut och istället utgöra ett separat avtal om fastighetsreglering mm.

I samband med detaljplanearbetet har ett särskilt gestaltningsprogram tagits fram. Exploatören ska i genomförandeavtalet förbinda sig att följa gestaltningsprogrammet. Eventuella avsteg från programmet ska godkännas av stadsbyggnadskontoret.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan fastigheten Torp 51:1 och exploatören gällande anläggande av ny parkering och överlåtelse av mark för allmän plats.

Innan detaljplanen antas bör avtal tecknas mellan park- och naturförvaltningen och ägaren till Torp 51:1 gällande upplåtelse av mark för parkering söder om planområdet samt drift av denna.

Park- och naturförvaltningen har sagt upp avtal gällande upplåtelse av mark avseende upplag och hästhage.

Kommunens arrendeupplåtelse till OKQ8 avseende bensinstation har sagts upp.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den nya detaljplanen medför rättighet/skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats.

Del av fastigheten Torp 51:1 ska enligt den nya detaljplanen utgöra allmän plats. Markområdet ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunägd fastighet. Då avtal avses upprättas mellan exploatören och ägaren till Torp 51:1 kan den aktuella marken komma att regleras först till exploatörens fastighet Torp 50:3 och sedan genom genomförandeavtalet regleras vidare till kommunal fastighet.

Delar av fastigheten Torp 50:3 ska enligt den nya detaljplanen utgöra allmän plats. Fastigheten ägs av Torphuset Fastighets AB (som ägs av Älvstranden Utveckling AB). Markområdena ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunägd fastighet.

Övrig mark som i detaljplanen föreslås utgöra allmän plats ägs av kommunen.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Fastighetsbildning

Delar av kommunens fastighet Torp 749:125 ska enligt den nya detaljplanen utgöra kvartersmark. Markområdet köps av Torphuset Fastighets AB.

Delar av kommunens fastighet Torp 749:66 ska enligt den nya detaljplanen utgöra kvartersmark. Markområdet ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Torp 50:3.

Fastighetsbildning kommer att ske för de olika boendeenheterna inom planområdet. Hur många bostadsfastigheter som bildas och gränserna mellan dem bestäms i ett senare skede.

Innan bygglov beviljas ska fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Det innebär bl a att erforderliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska vara bildade.

Tredimensionell fastighetsindelning

Planen medger att parkeringsanläggningar under marken frigörs till separata fastigheter (3D-fastigheter). Även förskolan i den östra delen av detaljplaneområdet kan frigöras till en egen 3D-fastighet. Vissa gemensamhetsanläggningar erfordras för dessa fastigheter (såsom stomme, teknisk försörjning, utrymningsvägar mm).

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar behöver bildas för gemensamma ytor såsom vägar, parkeringsplatser, grönytor mm samt för va-ledningar.

Gemensamhetsanläggning kan behöva bildas för underjordiska parkeringsgarage.

Planerad sopsugsanläggning inom området bör inrättas som gemensamhetsanläggning. Genom planbestämmelse på plankartan får utrymme upplåtas för gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggning under lokalgatan. I anläggningsbeslutet ska trafikkontorets krav, avseende ledningsdjup, återställning mm, beaktas.

Vid tredimensionell fastighetsindelning erfordras gemensamhetsanläggningar, se ovan.

De markområden som upplåts för gemensamhetsanläggningar bör utgöra marksamfälligheter, vilka ägs av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningarna.

Servitut och ledningsrätt

Del av fastigheten Torp 749:66 belastas av ett officialservitut för väg. Servitutet gäller till förmån för fastigheten Torp 50:3 och ska upphävas till följd av den nya detaljplanen.

Det sydöstra hörnet av fastigheten Torp 50:3 belastas av en ledningsrätt för optoledning. Ledningshavare är Gothnet. Ledningen behöver flyttas till följd av planen och ledningsrätten ska därför omprövas.

Ledningsrätt till förmån för Göteborg Vatten bildas för befintlig tryckstegringsstation inom planens E-område (i den östra delen av planområdet) och för ledning från denna inom planens u-område. I ledningsrätterna ska rätt till angöring till tryckstegringsstationen ingå.

Ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi Nät AB bildas för en ny transformatorstation inom planens E-område (i den centrala delen av planområdet). I ledningsrätten ska rätt till angöring till transformatorstationen ingå. Troligen kommer även elskåp som ligger söder om planområdet att flyttas till samma plats som transformatorstationen. Även denna ska då omfattas av ledningsrätt.

Ledningsrätt bildas för befintliga elledningar parallellt med Alfred Wigelius väg (västra sidan) inom planens u-område. Ledningsrätten ska gälla till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Servitut bildas för kulverterad bäck som passerar planområdet med kommunens fastighet Torp 751:20 som härskande fastighet och Torp 50:3 som tjänande fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för genomförande av marköverföringar mellan kommunen och exploatören, för övrig inlösen av mark för allmän plats (del av fastigheten Torp 51:1) samt ledningsrätt till förmån för Göteborg Vatten. Övriga ledningsägare ansöker själva om ledningsrätt. Exploatören ansöker om övrig fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till den nya bebyggelsen ska ske från Alfred Wigelius väg via en ny lokalgata mellan de planerade bostäderna i den västra delen av planområdet. En ny cirkulationsplats föreslås anläggas vid infarten till området, vid korsningen Delsjövägen/Alfred Wigelius väg.

Cirkulationsplatsen anläggs strax utanför planområdet, med stöd av gällande detaljplan. Vid projektering och utbyggnad av cirkulationsplatsen måste särskild hänsyn tas till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Utförd geoteknisk utredning visar att stabiliteten är känslig inom detta område, se rubriken "Geoteknik". Fördjupad geoteknisk undersökning måste föregå projektering och utbyggnad av cirkulationsplatsen.

Åtgärderna utförs av trafikkontoret och finansieras i enlighet med *principöverenskommelsen*.

Gator

En ny lokalgata behöver anläggas för att utgöra tillfart för de planerade bostäderna väster om Alfred Wigelius väg. Lokalgatan ska utformas som ett gångfartsområde.

Åtgärden utförs av trafikkontoret och finansieras i enlighet med *principöverenskommelsen*.

Gång- och cykelvägar

Ny gångväg anläggs i västra delen av entrérummet till området.

Nya gångvägar anläggs söder om planområdet.

Åtgärderna utförs av trafikkontoret och finansieras i enlighet med *principöverenskommelsen*.

Parkering

Besöksparkering anläggs ovan mark i anslutning till entrérummet.

Parkering för boende i området anordnas inom kvartersmark i form av garage under de planerade bostäderna.

En befintlig parkeringsyta (ca 25 p-platser) inom fastigheten Torp 749:66 nyttjas dagtid av Varbergs Stenfastigheter, vilka äger den intilliggande fastigheten Torp 51:1, och kvällar och helger av allmänheten. Det finns idag inget avtal som reglerar nyttjandet av parkeringsytan på kommunens mark. Dessa parkeringsplatser ersätts genom att en ny parkering anläggs söder om planområdet. Den nya parkeringen anläggs av exploatören. Ägaren till Torp 51:1 svarar för de löpande utgifter som drift och underhåll av den nya parkeringen innebär. Avtal om anläggande av ny parkering ska tecknas mellan ägaren till Torp 51:1 och exploatören innan detaljplanen antas. Avtal om den nya parkeringens upplåtelse, drift och användning bör tecknas mellan ägaren till Torp 51:1 och kommunen genom park- och naturförvaltningen innan detaljplanen antas. Den nya parkeringen kommer liksom den tidigare att vara tillgänglighet för allmänheten under kvällar och helger.

Kollektivtrafik

Norr om Delsjövägen, i direkt anslutning till planområdet, finns en spårvagnshållplats.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara kunna ta sig fram till och in i de nya byggnaderna. Markbeläggning, belysning mm ska underlätta framkomligheten.

Park och natur

Den nya detaljplanen medför att tidigare trafikområde längs Delsjövägen blir parkmark. Den östra delen av parkremsan (vid bensinstationen) behöver iordningsställas i form av gräsyta.

Åtgärden utförs av trafikkontoret och finansieras i enlighet med *principöverenskommelsen*.

Vatten och avlopp

Befintliga dricksvattenledningar inom området kan ligga kvar eftersom de hamnar inom allmän platsmark i den nya detaljplanen. Befintlig tryckstegringsstation kan ligga kvar inom planens E-område och ska säkerställas med ledningsrätt. Del av ledning från tryckstegringsstationen hamnar inom kvartersmark. Ledningen ska ligga kvar inom planens u-område och säkerställs med ledningsrätt.

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

Området ligger på gränsen mellan lågzon och högzon för dricksvatten. De nya byggnaderna bör anslutas till högzonen där lägsta normala vattentryck motsvarar +99 m i Göteborgs höjdsystem. Detta tryck kan bli för högt och eventuellt måste en tryckreduceringsbrunn anläggas.

Vid anslutning av fler fastigheter till befintlig tryckstegringsstation blir kapaciteten för låg i högzonsnätet, varför nya pumpar måste installeras, alternativt byts pumphjul ut i befintliga pumpar i tryckstegringsstationen. I samband med detta blir omläggning av tryck- och sugledningar till tryckstegringsstationen nödvändig.

Ny byggnation hamnar i närheten av befintlig tryckstegringsstation. Tryckstegringsstationen måste därför bullerisolerats och dessutom utsmyckas för att förbättra intrycket av planområdets entrérum. Exploatören bekostar åtgärderna och svarar även för framtida underhåll.

Transformatorstationen behöver utsmyckas för att förbättra intrycket av planområdets entrérum. Exploatören står för anläggande och underhåll av utsmyckning.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmarken 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. Åtgärder för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Kulverterad bäck

En kulverterad bäck passerar genom planområdets västra del. Till följd av planerad bebyggelse behöver kulverten flyttas till ett nytt läge inom planområdet samt förlängas

något i den sydvästra delen av området. Servitut bildas för kulverten till förmån för kommunen.

Åtgärden utförs av exploatören och finansieras i enlighet med *principöverenskommelsen*.

Avfallshantering

I området planeras för ett mindre sopsugsystem. Angöring för sopbil för att tömma systemet planeras att anordnas i anslutning till områdets entré. Här finns också plats för en lokal återvinningsstation.

Åtgärden utförs och bekostas av exploatören.

Uppvärmning

De planerade nya bostäderna ska utformas så att de förbrukar så lite energi som möjligt, så kallade lågenergihus, för att främja en hållbar utveckling. Fjärrvärme finns tillgänglig i anslutning till planområdet.

Elledningar

Befintliga elledningar parallellt med Alfred Wigelius väg (västra sidan) ska vara kvar inom planens u-område och säkerställs med ledningsrätt.

Det behövs en ny transformatorstation för elförsörjning av de planerade bostäderna. Transformatorstationen anläggs och bekostas av Göteborg Energi Nät AB inom planens E-område (centralt i planområdet). Transformatorstationen behöver utsmyckas för att förbättra intrycket av planområdets entrérum. Exploatören står för anläggande och underhåll av utsmyckning. För det fall ny byggnation inte värms upp med fjärrvärme kan det finnas behov av ytterligare en transformatorstation inom området.

Nytt ledningsnät för lågspänning utförs i samråd med Göteborg Energi Nät AB. Varje bostadsfastighet som bildas inom planområdet ska ha en egen elledning fram till nätet i lokalgata.

Befintliga ledningar inom planområdet, som försörjt det tidigare TV-huset, ska tas bort. Göteborg Energi Nät AB ansvarar för och bekostar arbetet. Lämpligt är dock att exploatören utför arbetet med att schakta och att Göteborg Energi Nät AB sedan tar bort ledningarna.

Befintligt elskåp, anslutet till tryckstegringsstationen, kan komma att flyttas till den nya transformatorstationens närhet för att dess påverkan på det visuella intrycket av entrérummet ska minska och för att samordna driften av anläggningarna. En sådan åtgärd utförs och bekostas av Göteborg Energi Nät AB.

Fjärrvärmeledningar

Befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet hamnar inom allmän plats och kan ligga kvar i befintligt läge. Ny byggnation kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Tele- och optoledningar

Skanova har teleledningar inom planområdet som inte används. Dessa kan tas bort av exploatören i samband med byggnationen av området, men detta är inget krav från Skanova. Eventuellt arbete med borttagande av ledningarna bekostas av Skanova.

Skanova har en optokabel i planområdets sydöstra del som försörjer fastigheten Torp 51:1 och som måste flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Ledningen kan flyttas till ett nytt läge strax söder om planområdet. Alternativt kan en ny optoledning förläggas i den nya entrégatan och en ny anslutning anordnas via ledningsdragning intill befintlig väg inom fastigheten Torp 51:1. Arbetet med att flytta ledningen utförs av Skanova och bekostas till lika delar av kommunen/exploatören och Skanova.

Gothnet har en optokabel i det sydöstra hörnet av det västra delområdet som måste flyttas. Arbetet med att flytta kabeln utförs av Gothnet och bekostas till lika delar av exploatören och Gothnet. Beställning av ledningsflytt ska göras minst två månader i förväg.

Markmiljö

Marken inom planområdet ska saneras så att riktvärdet för känslig markanvändning uppnås.

Utgiften för marksanering belastar i första hand verksamhetsutövaren. Saneringskostnader som inte kan utkrävas av verksamhetsutövaren fördelas i enlighet med *principöverenskommelsen*.

Om befintlig asfalt inom planområdet innehåller tjära i sådana halter att gränsvärdet för farligt avfall överskrids så behöver massorna omhändertas. Hantering av tjärasfalt är anmälningspliktigt.

Buller

Se planbeskrivningens avsnitt under rubriken "Buller".

Geoteknik

Se planbeskrivningens avsnitt under rubriken "Geotekniska förhållanden" samt till planhandlingen bilagt geotekniskt PM.

Sammanfattningsvis visar utförd geoteknisk utredning att totalstabiliteten i området bedöms som tillfredsställande. Mot bäckravinen öster om planområdet behöver det dock vidtas åtgärder. Här föreslås att erosionsskyddet förstärks och bäckfåran grävs om lokalt (ca 1,5 m) så att slänten flackas. Frågan behöver regleras i avtal mellan exploatören och kommunen. Den maximala permanenta ytlasten inom området har begränsats genom planbestämmelse.

Inom området har tidigare funnits ytterligare ett par bäckar som enligt äldre utredningar delvis är igenfyllda eller förlagda i kulvert genom området. Dessa kulvertar behöver ledas om till följd av planerad bebyggelse samt förlängas något i den sydvästra delen av planområdet.

Byggnader som uppförs måste utföras med radonskyddande konstruktioner. Detta säkras i planen med en planbestämmelse.

För slutligt val av grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i anslutande mark måste kompletterande undersökningar göras både för tätare kontroll av lerdjupen och för bestämning av lerans hållfasthets- och sättningsgenskaper i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Utförd geoteknisk utredning visar att stabiliteten är känslig inom det område där en ny cirkulationsplats ska anläggas, dvs strax norr om planområdet. Fördjupad geoteknisk undersökning måste föregå projektering och utbyggnad av cirkulationsplatsen, för att bli säkerställa vilka ytlaster området tål.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2012 års prisnivå exklusive moms.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens utgifter

Utgifter för åtgärder på allmän plats till följd av den nya detaljplanen beräknas uppgå till ca 12 Mkr. Utgifterna avser utbyggnad av lokalgata ca 6 Mkr (kostnaden beror dock på vilken standard som väljs), cirkulationsplats (ca 5 Mkr) samt iordningsställande av parkmark (ca 1 Mkr). Dessutom tillkommer utgifter för ledningsflytt (se nedan), lantmåteriförrättning mm. Kostnaden för att flytta befintlig kulverterad bäck inom området bedöms bli betydande och ingår inte i summan ovan. Kostnaderna för rivning (fd TV-huset) och sanering bedöms bli mycket höga och kan komma att uppgå till storleksordningen 40 Mkr. Utgifterna för åtgärder inom allmän plats, ledningsflytt, rivning (fd TV-huset), sanering mm ska fördelas mellan exploatören och kommunen (fastighetsnämnden) i enlighet med *principöverenskommelsen*. Detta innebär att kommunen står för en viss andel av totalsumman.

Fastighetsnämnden får del av utgift för flyttning av optoledning tillhörande Skanova. Utgiften för ledningsflytt beräknas uppgå till totalt cirka 400 000 kr, oavsett vilket alternativ som blir aktuellt, och delas lika mellan Skanova och exploatören/kommunen.

Fastighetsnämnden får ihop med exploatören en utgift för flyttning av optoledning tillhörande Göteborg Energi Gothnet. Utgiften för ledningsflytt beräknas uppgå till totalt cirka 20 000 kr, och delas lika mellan Göteborg Energi Gothnet och exploatören/kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst vid försäljning av mark för bostadsändamål.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift för utbyggnad av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar, kapacitetsökning på tryckstegringsstationen, omläggning av tryck- och sugledningar till tryckstegringsstationen, projekteringskostnader samt anläggning av servisledningar. Utgiften är kostnadsberäknad till cirka 3,7 Mkr.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst genom anläggningsavgiften för den nya bebyggelsen. Denna har beräknats till 3,0 Mkr enligt va-taxa för år 2012.

Framtida driftskostnader

Trafiknämnden får en utgift för drift av föreslagen lokalgata och ny cirkulationsplats.

Park- och naturnämnden får en utgift för drift av föreslagna parkytor.

Planekonomi och finansiering

I *principöverenskommelsen* mellan Torphuset Fastighets AB (Älvstranden Utveckling AB) och fastighetsnämnden regleras fördelningen av utgifter och inkomster till följd av projektet. Utgifterna i projektet består bl a av kostnader för utbyggnad av allmän plats samt rivning, marksanering, ledningsflytt och geotekniska undersökningar. Inkomsterna uppstår vid försäljning av mark för bostadsändamål. Inkomsterna kommer att överstiga utgifterna i detta projekt. Planekonomin betraktas som god.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören, Torphuset Fastighets AB

Utgifter

Torphuset Fastighets AB får utgifter i enlighet med den *principöverenskommelsen*. Detta innebär att Torphuset Fastighets AB får viss andel av utgifterna för allmän plats, rivning av befintlig byggnad, ledningsflytt, lantmäteriförrättning mm.

Torphuset Fastighets AB får del av utgift för flyttning av optoledning tillhörande Skanova. Utgiften för ledningsflytt beräknas uppgå till totalt cirka 400 000 kr, oavsett vilket alternativ som blir aktuellt, och delas lika mellan Skanova och exploatören/kommunen.

Torphuset Fastighets AB får ihop med kommunen en utgift för flyttning av optoledning tillhörande Gothnet. Utgiften för ledningsflytt beräknas uppgå till totalt cirka 20 000 kr, och delas lika mellan Göteborg Energi Gothnet och exploatören/kommunen.

Torphuset Fastighets AB får en utgift för förstärkning av erosionsskydd mot bäcken öster om planområdet.

Torphuset Fastighets AB får en utgift för att iordningsställa ny parkeringsplats söder om planområdet.

Torphuset Fastighets AB får en utgift för utsmyckning av ny transformatorstation.

Mark ingående i allmän plats inom planområdet ska överföras från Torphuset Fastighets AB till kommunen utan ersättning.

Respektive byggherre ska bekosta markförvärv samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm. Byggherrarna får inkomster till följd av projektet i form av försäljning/uthyrning av de nya bostäderna.

Inkomster

Torphuset Fastighets AB får inkomster vid försäljning av mark till byggherrarna.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Skanova

Skanova får en utgift för flyttning av optoledning. Utgiften för detta beräknas uppgå till cirka 400 000 kr, oavsett vilket alternativ som blir aktuellt, och delas lika mellan Skanova och exploatören/kommunen.

Göteborg Energi Gothnet

Göteborg Energi Gothnet får en utgift för flytt av optokabel. Utgiften för ledningsflytt beräknas uppgå till totalt cirka 20 000 kr, och delas lika mellan Göteborg Energi Gothnet och exploatören/kommunen.

Göteborgs Energi Nät AB

Göteborgs Energi Nät AB får en utgift för utbyggnad av elledningar och ny transformatorstation samt för flytt av befintligt elskåp.

Ekonomiska konsekvenser för verksamhetsutövare**OKQ8**

OKQ8 får en utgift för marksanering till följd av bensinstationsverksamheten.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**Torp 51:1**


Ägaren till fastigheten Torp 51:1 får en löpande utgift för drift och underhåll av ny parkering söder om planområdet.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Anders Alm
Handläggare