



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2010-11-30
Rev: 2011-05-31
FN Diarienummer: 0740/01
Plannummer: (FIIa 5106)

Exploateringsavdelningen

Henrik Andersson
Telefon: 031-368 12 37
E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder inom Styrso 1:104 och 1:96 mfl 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	4 kv. 2009
Utställning	4 kv. 2010
Antagande	2 kv. 2011
Laga kraft	2 kv. 2011 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandet av planen möjliggör uppförande av bostäder inom området.

Detaljplanen medger även en byggrätt som kan användas som bostad, skola, vård, handel eller kontor om behov uppstår och en byggrätt som medger bostad eller kontor.

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.

Styrsö 1:104 ägs av Styrsö Utveckling AB härnäst kallad exploatör. Exploatören har förvärvat den del av fastigheten Styrsö 1:96 som ingår i planområdet. Förrättning är sökt men har ännu inte avslutats.

Styrsö 1:106, Styrsö 1:413, Styrsö 1:286 och Styrsö 1:69 är privatägda.

Styrsö 1:301 ägs av Göteborgs kommun.

Styrsö S:28 utgör samfällad mark för flera fastigheter och dess ändamål är gångväg.

Huvudmannaskap, allmän plats

Detaljplanen föreskriver sk enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Styrsö vägförening kommer att bli ansvarig för drift och underhåll av den del allmän plats, lokalväg som skall ingå i Styrsö ga:3 inom planområdet. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

De boende inom planområdet kommer att svara för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar belägna inom kvartersmark samt för den del allmän platsmark som inte ingår i Styrsö ga:3.

Avtal

Ett avtal skall tecknas mellan Fastighetskontoret och exploatören innan antagandet av detaljplanen. Avtalet skall bl.a. reglera eventuell marköverlåtelse, samarbete med Styrsö Vägförening samt utbyggnad och upplåtande av mark för gemensamma gator och ledningar, utbyggnad av makadamdiken, flytt av ledningar m.m.

Ett arrendeavtal för återvinningsstation skall tecknas mellan fastighetsägaren till Styrsö 1:301 och Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB för området markerat med "E₂".

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger möjlighet att bilda fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för bostad, kontor, handel, skolverksamhet eller vård och en fastighet för bostad eller kontor. Resterande mark inom planområdet ingår i olika gemensamhetsanläggningar för vägar, grönområden och naturmark samt mark för återvinningsstation och transformatorstationer. De gemensamhetsanläggningar som behövs för att fastigheterna ska kunna bildas nämns i avsnittet om gemensamhetsanläggningar.

Lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering av mark från Styrso 1:96 till Styrso 1:104 är sökt. Fastighetsregleringen krävs för att området skall stämma överens med detaljplanen.

Del av fastigheten Styrso 1:301 och Styrso 1:106 kan marköverföras genom fastighetsreglering till Styrso 1:104.

Del av Styrso s:28 som är belägen på kvartersmark föreslås marköverföras genom fastighetsreglering till Styrso 1:104.

Del av fastigheterna Styrso 1:104, 1:286 och 1:413 föreslås bilda ny bostadsfastighet.

Mark inom planområdet som ingår i de olika gemensamhetsanläggningarna föreslås utgöra ny marksamfällighet till fastigheterna inom planområdet

Erforderliga fastighetsbildningar inkl. ombildning av Styrso ga:3 och bildande av övriga gemensamhetsanläggningar m.m. skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Styrso ga:3 omprövas i kommande lantmäteriförrättning då andelstalen anpassas till den utökade byggrätt som planen medför samt att anläggningens utrymme anpassas efter den del av den nya lokalvägen som skall ingå i Styrso ga:3. Fastigheter som bildas inom planområdet skall ingå i denna gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Styrso Vägförening.

Gemensamhetsanläggningar för resterande allmän platsmark, kvartersgator med tillhörande gångstråk, va-ledningar och grönområden bildas i förrättningen. Ingående fastigheter i de olika gemensamhetsanläggningarna kommer att vara fastigheter som är belägna inom planområdet.

Fördelning av andelstal för drift och underhåll kommer att ske vid anläggningsförrättning. Gemensamhetsanläggningarna bör förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar som skapas i samband med anläggningsförrättningen.

Servitut och ledningsrätt

Servitut bildas för utfart mot lokalväg till förmån för de fastigheter som inte ingår i en gemensamhetsanläggning för kvartersgata.

Servitut bildas för va-ledning från förbindelsepunkt till fastighetsgräns till förmån för de fastigheter där ledningen inte ingår i en gemensamhetsanläggning.

De utrymmen som är markerade med ”dike” föreslås upplåtas med ledningsrätt till Göteborg Vatten.

Befintligt avtalsservitut (upprättat 1988-12-20) mellan Göteborgs kommun såsom ägare av Styrso 1:301 och Yngeredsfors Kraft AB såsom ägare av Hammerö 14:3 föreslås upphävas då det inte längre anses aktuellt på grund av tidigare ledningsomdragning till befintlig transformatorstation. Befintligt område för transformatorstationen vid Dammkärrsvägen är redan upplåtet med ledningsrätt till Yngeredsfors Kraft AB.

Det utrymme som krävs för ny transformatorstation föreslås upplåtas med ledningsrätt till Fortum Distribution AB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning på kvartersmark. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning rörande allmän platsmark. Ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el och tele. Kommunen ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för vatten och avlopp.

Tekniska frågor

Trafik

Planområdet nås från Kolkärrsvägen och från Dammkärrsvägen.

Den sektion av lokalvägen som är benämnd med ”typ 1” skall ha en körbana som är minst 4 meter bred. Den sektion av lokalvägen som är benämnd med ”typ 2” skall ha en körbana som är minst 2,5 meter bred. Mötesplatser skall ordnas med max 75 meters avstånd. Utöver körbanan skall även stödremсор och erforderliga diken inrymmas inom allmän plats, lokalväg. Se figur i planbeskrivningen under avsnitt trafik.

Maximal lutning på allmän plats, lokalväg är 8 %. För kvartersgata bör maximal lutning vara högst 12 %.

Berörda fastighetsägare utför och bekostar utbyggnad av lokalväg samt kvartersgator med tillhörande gångstråk inom planområdet. Exploatören kontaktar Styrso Vägförening innan utbyggnad av lokalväg påbörjas. Efter utbyggnad skall anläggningarna förvaltas av Styrso Vägförening samt den eller de samfällighetsföreningar som bildas för de olika gemensamhetsanläggningarna.

Parkering

Parkering för el-bil samt laddningsplats föreslås ske inom respektive tomt eller vid varje bostad.

Parkering för vanliga bilar 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). Exploatören har för avsikt att bilda en bilpool med parkering på Saltholmen dit boende inom planområdet kan ansluta sig.

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Styrso. Kollektivtrafikförsörjningen vidare från Saltholmen och Långedrag in mot Göteborgs centrum anses som god.

Tillgänglighet

Området är kuperat varför kraftiga lutningar måste accepteras. Kompletterande vägar från lokalväg upp till bostadshusen på hållmarkerna bör ej ha en större lutning än 12%.

Natur

Tanken är att bebyggelsen ska samspela med landskapet för att göra så liten inverkan på befintlig naturmark som möjligt. Sprängning, schaktning och utfyllnad minimeras för att behålla områdets karaktär. Byggnader som placeras uppe på bergshällarna ligger delvis på plintar och trädgårdarna är små.

Inom områden märkt med "n₁" får tomter inte avgränsas med staket eller mur.

Fyra mindre delar inom planområdet utgör allmän plats, naturmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturmark. Naturmarken föreslås förvaltas av den samfällighetsförening som bildas för gemensamhetsanläggning för naturmark.

En naturmiljöundersökning har utförts i juni 2009 för att säkerställa och inventera de naturvärden som finns inom området. Området vid återvinningsstationen utgör växtplats för västkustbjörnbär. Eventuellt kan växterna flyttas till annan lämplig plats inom planområdet. En förekomst av jungfru Marie Nycklar som är en fridlyst art har påträffats vid byggrätten för bostäder och kontor. Tillstånd alternativt dispens krävs av Länsstyrelsen innan byggnation påbörjas.

Vatten- och avlopp

En va-utredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad under hösten 2010. Utbyggnaden bekostas av berörda fastighetsägare.

Anslutning av dricks- spill- och dagvatten till allmänt ledningsnät kan ske i Kolkärsvägen och Dammkärsvägen. Allmänna ledningar inom planområdet förläggs så långt det är möjligt i allmän platsmark, lokalväg och/eller natur. Spillvatten ska så långt som möjligt avledas med självfall till anslutningspunkt. Vissa byggnader kan behöva förses med en pumpanläggning och en allmän trycksatt ledning dras till förbindelsepunkten. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är +68 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploitören. Kapaciteten på allmänt nät medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Brandposter ska anläggas och bekostas av Göteborg Vatten med max 150 meters avstånd. Avloppsnätet inom planområdet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dräneringsvatten får inte påkopplas på spillvattenledning.

Spillvatten från Styrso, Brännö, Asperö och Köpstadsö leds via en tryckavloppsledning till fastlandet och vidare till Gryaabs avloppsreningsverk. Denna ledning kommer i framtiden att ersättas av nya ledningar till fastlandet.

Dagvatten

Dag- och dränvatten skall företrädesvis tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmänt dagvattensystem. WSP Samhällsbyggnad föreslår i sin utredning att man anlägger makadamdiken utmed lokalvägen. I samtliga makadamdiken läggs en dräneringsledning i högsta möjliga nivå för att uppnå största möjliga fördröjningsvolym. Exakta nivåer tas fram i projekteringskedet. Det känsliga området runt sankmarken i söder kan dräneras ut genom ledningssystem som ansluts och släpps i makadamdike utmed lokalvägen. Befintliga fastigheter utanför planområdets södra del bör efter genomförda åtgärder få en minskad avbördning.

De fastigheter som angränsar till naturmark som är högre belägen än tomtmarken bör avskärande diken anläggas längs fastighetsgränsen för att skydda fastigheterna mot ytvattenavrinning. Utformning av dessa diken tas fram i projekteringskedet.

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.

Avfallshantering

Befintlig återvinningsstation flyttas till nytt läge inom planområdet strax söderut längs Dammkärrsvägen. Marken föreslås upplåtas med arrende till Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB.

Uppvärmning

Husen föreslås värmas upp av ett lokalt uppvärmningssystem genom bergvärme eller luftvärmepump enligt gällande normer.

Elledningar

Befintlig transformatorstation är belägen vid Dammkärrsvägen. En ny transformatorstation måste anläggas inom planområdet för att försörja den planerade bebyggelsen med el.

Elledningar finns utbyggda inom och i anslutning till området. Krävs det flytt av ledningar inom planområdet skall detta bekostas av berörd fastighetsägare. Anslutning kan ske i närliggande gator.

Teleledningar

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till området. Anslutning kan ske i närliggande gator.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Luft och buller

Planområdet kan bli utsatt för bullerstörningar från skjutövningar av Försvarmakten. Bullernivån överstiger gällande riktvärden för bostäder men är av sådan liten omfattning och frekvens att det inte bedöms påverka människors hälsa.

Geoteknik

WSP Samhällsbyggnad har utrett de geotekniska förhållandena.

Grundläggning kan huvudsakligen ske på fast berg, plintar på berg eller plattor på avsprängt berg. Vid två mindre områden krävs en detaljerad geoteknisk undersökning utföras för att utreda eventuella lokala stabilitetsproblem i samband med byggnation. Under byggnader och uppfyllningar för kvalificerade ändamål skall ytjordskiktet av mulljord schaktas bort. Risk för blocknedfall kan finnas lokalt inom området och det är fastighetsägarens ansvar att undersöka där kvarterersmark kan påverkas. Lösa block i branta slänter ska tas bort eller säkras.

Byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts för planområdet. Inom planområdet finns en sedan tidigare känd fornlämning, RAÄ Styrso 149. Den betraktas som en fast fornlämning och klassas som en boplats från sten- eller bronsåldern. Denna fornlämning kräver en arkeologisk förundersökning innan marken kan tas i anspråk för bebyggelse eller liknande. Inom området finns även två kulturhistoriska lämningar samt 4-5 st stenlämningar. Dessa bör kontrolleras i samband med den arkeologiska förundersökningen för att värdera deras kulturhistoriska betydelse.

En arkeologisk förundersökning har utförts under november 2009. Förundersökningen resulterade i att RAÄ Styrso 439 utgår som fornlämning. Däremot visar förundersökningen att det krävs en slutundersökning för RAÄ Styrso 149 och RAÄ Styrso 437 att gå vidare till slutundersökning. Exploatören skall ansöka om slutundersökning innan byggnation påbörjas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för erforderlig lantmäteriförrättning samt för utbyggnad av lokalväg enligt andelstal för den mark som kvarstår i kommunens ägo.

Göteborg Vatten får en kostnad för upprättande av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten, anläggande av makadamdiken samt anläggande av en eller flera brandposter.

Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst från markförsäljning.

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom sin del av kvarterersmarken och får utgifter för fastighetsbildning, anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, arkeologiska undersökningar samt eventuella utgrävningar, anläggande av lokalväg, kvarterersgator, makadamdike samt va-ledningar, eventuell ledningsflytt m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Berörda fastighetsägare får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, utbyggnad av väg, utbyggnad av va-ledningar, fastighetsbildning samt anslutning till gemensamhetsanläggning, eventuell ledningsflytt m.m.

Drift och underhåll av naturmark, grönområde inom kvartersmark, lokalväg, kvartersgata med tillhörande gångstråk och va-ledningar inom planområdet sköts av den eller de samfällighetsföreningar som bildas i anläggningsförrättningen. I förrättningen sätts andelstal för respektive fastighet som ingår. Kostnader för drift och underhåll fördelas enligt andelstalet.

Ekonomiska konsekvenser för Styrso Vägförening

Styrso Vägförening får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till Styrso ga:3.

Styrso Vägförening får en kostnad för drift och underhåll av lokalväg som kommer att ingå i Styrso ga:3.

Charlotta Cedergren
Tf. Avdelningschef

Henrik Andersson
Handläggare