



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KS / BN den 2015 20/4
§ 207 1 AC
Laga kraft den 26/6 2014 IAT

Planhandling

Datum: 2014-01-14
reviderad 2014-05-20
Diarienummer: 0694/03
Aktbeteckning: 2-5230

Tea Cole
Telefon: 031-368 19 87
E-post: tea.cole@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Amhults By, inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Amhults by består idag av 7 bebodda fastigheter av varierande storlek. Detaljplane-förslaget ger möjlighet till förtätning med 5 nya byggrätter för enbostadshus samt ett område för grupphusbebyggelse. De tillkommande bostäderna planeras inom den befintliga strukturen och inga omkringliggande grönområden kommer tas i anspråk. Mark som ägs av kommunen kommer planläggas som naturmark.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Geoteknisk utredning, Geo Gruppen 2013-10-18
- Dagvattenutredning, Ramböll 2014-01-09

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i Torshanda, cirka 400 meter norr om Amhults torg och 15 kilometer väster om Göteborgs centrum.



Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6 ha. Tomtmarken inom Amhults by ägs av privata markägare. Området kring tomterna ägs av kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

I översiktsplanen för Göteborg antagen i februari 2009 föreslås Amhult som ett område för stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Detaljplan

Området saknar detaljplan.

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden april 2001 och föreslår bostäder och grönområde för aktuellt område.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

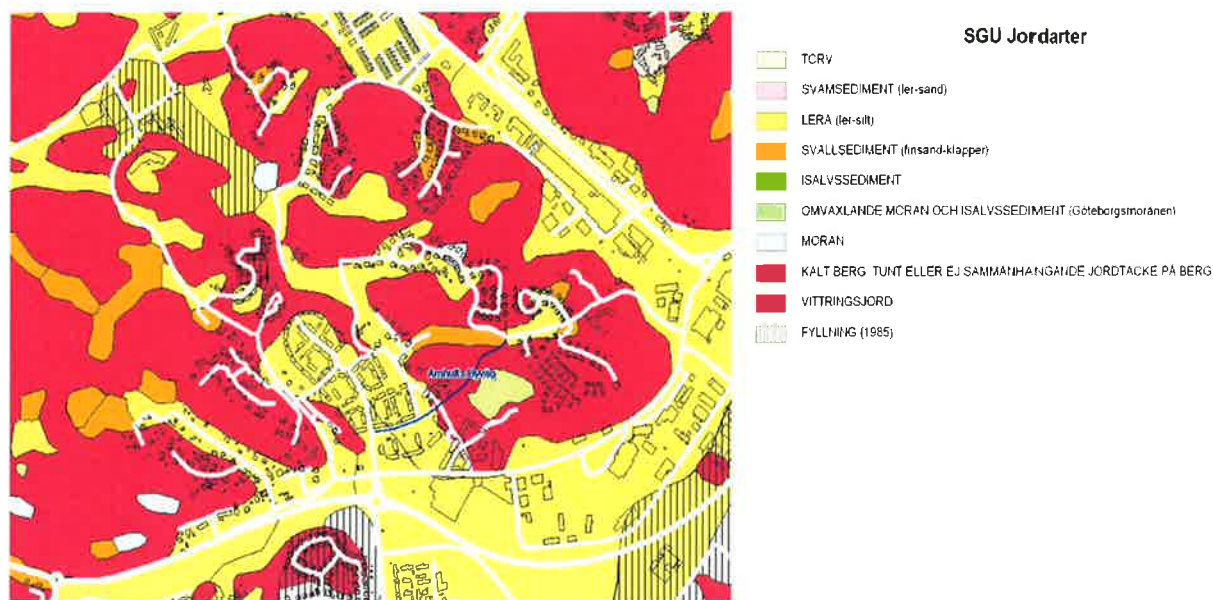
Mark och vegetation

Den mark som inte utgörs av tomtmark för bostäder, består av ängsmark samt kuperad skogsterräng. Genom området, delvis kuverterad, rinner en bäck som söder om området övergår helt i en kuvertering.

Geotekniska förhållanden

Inom den östra delen av planområdet utgörs terrängen i huvudsak av ett höjdområde med berg i dagen. Det föreligger inte någon risk för ras eller blocknedfall inom planerad kvartersmark. Resterande del av planområdet är relativt plant och utgörs av lera. I övergången mellan berg och lera förekommer fastmark.

Leran inom området betraktas som sättningkänslig. Det förekommer dock inga stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.



Utsnitt ur jordartskartan

Grundläggning

Inom områden som utgörs av berg/fastmark bedöms grundläggning kunna utföras utan förstärkningsåtgärder. Grundläggning inom den övriga delen utförs med pålar/plintar eller full lastkompensation. I samband med detaljprojekteringen, när byggnadernas läge i plan och höjd har bestämts, bör kompletterande undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållanden närmare.

Markradon

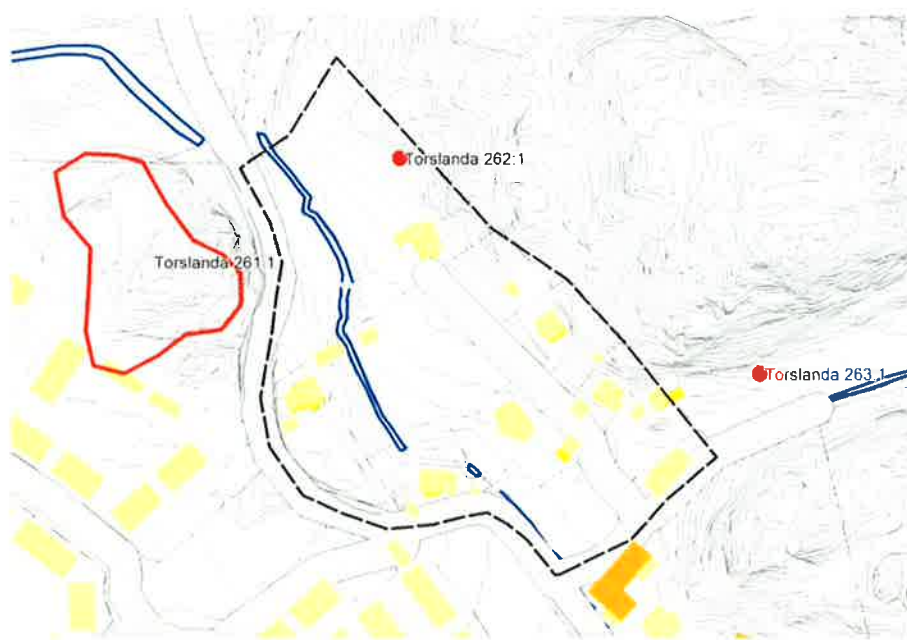
Större delen av området är normalradonmark. Byggnader där personer stadigvarande vistas skall utföras radonskyddat. En upplysning om detta finns infört på plankartan.

Fornlämningar och kulturhistoria

Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML), tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen. Amhults by finns omnämnd redan på 1300-talet. Vissa av byggnader som finns inom planområdet har flyttats dit i samband med flygplatsens byggnation. Inför planprogrammet och i samband med angränsande detaljplaner har arkeologiska utredningar genomförts.

Inom planområdet finns två kända lämningar, Torslanda 262:1 och Torslanda 263:1. Lämning Torslanda 261:1 som är fast fornlämning i form av en boplats. Båda fyndplatserna är belägna inom område som föreslagits som allmän plats, naturområde.

Torslanda 262:1 är klassificerad som övrig kulturhistorisk lämning vilket innebär att lämningen inte är en fast fornlämning men anses ändå ha ett antikvariskt värde. Bedömningen används även för sådana lämningstyper som vanligen inte betecknas som lämningar, t ex fyndplats, plats med tradition och fyndsamling. Torslanda 263:1 är klassificerat som ett "bevakningsobjekt" vilket innebär att det vid inventeringstillfället inte kunnats ta ställning till om lämningen är en fast fornlämning eller inte.



Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av enbostadshus i lite olika karaktär men i enkla volymer. Ekonomibygnader är av underordnad karaktär och har inget särskilt bevarandevärde.



Befintlig bebyggelse i västra delen av planområdet



Befintlig bebyggelse i östra delen av planområdet



Service

Cirka 400 m söder om området finns Amhult torg med rikt serviceutbud såsom en stor dagligvarubutik, post, bank, apotek och flertalet butiker. Stadsdelsnämnden har kontorslokaler i kulturhuset Vingen i Amhult. Vårdcentralen finns vid Torslandakrysset och på Torslanda torg.

Planområdet angränsar i söder till Amhultsgården, förskola, samt skola för årskurserna 1-3. På cirka 1 km avstånd från planområdet finns förskolor och skolor för årskurser 1-9. Samtliga skolor nås via separerade gång- och cykelvägar.

En ny knutpunkt för kollektivtrafik planeras för Amhult och kommer att ligga vid Amhults torg. Amhult trafikeras idag av flera busslinjer varav två utgörs av expressbussar.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

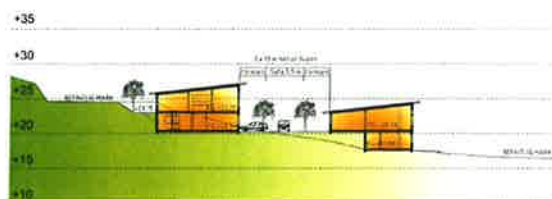
Detaljplanen innebär att befintliga bostadsfastigheter får styckas till tomter för friliggande enbostadshus samt att grupphusbebyggelse möjliggörs på Amhult 1:2. Befintlig struktur i byn behålls genom att Amhults byväg behåller sin befintliga form och de öppna ytorna bevaras genom att kringliggande grönstråken befästs genom allmän plats natur.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

För villatomterna föreslås en minsta tomtstorlek på 800 m² och på varje fastighet får en friliggande bostad byggas. Största byggnadsarea föreslås till 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Byggnadshöjden regleras till 7,5 m för huvudbyggnad och för komplementbyggnader ges en högsta byggnadshöjd av 3.5 m.

Inom grupphusområdet möjliggörs bebyggelse för parhus, alternativt enbostadshus i två plan, varav den ena våningen utgörs av souterrängvåning som anpassning till befintlig terräng. Byggnadshöjden begränsas till 7,5 meter. Inom området är det önskvärt att en viss flexibilitet finns så att bästa anpassning till områdets förutsättningar kan uppnås.



Sektioner av Tengbom



Grupphusområdet sett från sydost respektive sydväst, perspektiv av Tengbom

Största byggnadsarea föreslås till 250 kvm, vilket innebär 100 kvm per bostad för parhus och 25 kvm komplementbyggnad till respektive bostadsenhet. I det fall friliggande bostadshus uppförs gäller 150 kvm som största byggnadsarea för huvudbyggnad samt 40 kvm för komplementbyggnad.

Service

Med utvecklingen av Amhults torg till en kombination av ”stadsdelscentrum” och ”volymhandelscentrum” som kompletterar varandra kommer ett rikt serviceutbud finnas tillgängligt.

Friytor

Inom planområdet befästs stora områden som naturområde. Delar av marken har tidigare använts som betesmark. För att ängsmarkens natur- och kulturvärden ska bevaras är det viktigt att den fortsätter vara öppen. Planområdets norra delar består främst av skogsmark. Ett gångstråk löper genom området i sydnordlig riktning, vilket inte kommer påverkas negativt av planförslaget.



Befintligt gångstråk

Allmän lekplats finns belägen intill förskolan intill planområdet. Strax nordväst om planområdet finns en gräsbelagd bollplan.



Amhultsgården

öppna grönytor och bollplanen intill planområdet

Trafik

Biltrafik

Amhults by har sin tillfart via Trädgårdsstaden i väster. Den befintliga Amhultsvägens sträckning ändras inte utan vägen föreslås att planläggas som kvartersgata som anpassning till befintliga förutsättningar. Längs Amhultsvägen kommer en mötesplats anläggas. Inom grupphusområdet kommer en vändplan, dimensionerad för renhållningsfordon, anordnas.

Parkering / cykelparkering

All parkering ordnas inom kvartersmark. Till varje enbostadshus ska möjlighet finnas till två parkeringsplatser.

För grupphusområdet kan parkeringar anordnas intill respektive bostadshus. Besöksplatser kan med fördel samordnas inom kvarteret.

Kollektivtrafik

Byggstart för ett nytt resecentrum i Amhults centrum påbörjades under 2012, och beräknas vara klart i slutet av 2014. Det nya busstorget med tillhörande resecentrum har för avsikt att ta över Torslandakrysets funktion som knutpunkt för kollektivtrafiken på sydvästra Hisingen. Från det nya resecentrumet kommer de flesta busslinjerna i området att knytas samman och den nya hållplatsen blir därför en viktig bytespunkt. Restiden är ca 30 minuter från Amhult till centrala Göteborg. Vid resecentrumet kommer även tillgång till cykelparkering under tak samt pendelparkering att finnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är utbyggt med kommunalt vatten och avlopp. Utrymme finns för ytterligare påkopplingar. För att anslutning till det allmänna ledningsnätet med självfall ska tillåtas ska nivå på färdigt golv vara minst 0,3 m över gatuhöjd i förbindelsepunkt.

Alternativsystem för brandvattenbekämpning tillämpas inom planområdet. Brandposter med brandvattenkapacitet finns i Amhults Trädgårdsstad intill planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning genomfördes i januari 2014. Stora delar av planområdet består idag av grönytor vilka bidrar till ett litet dagvattenflöde. De ytor som inom planområdet bidrar till dagvattenflöden är befintliga byggnaders takytor, grusvägar och ytor med berg i dagen. Huvudsaklig avvattning av planområdet sker idag via det dike som går genom planområdet från nordväst till sydöst

Detaljplanen innehåller förslag om förtätningen med 5 nya byggrätter för enbostadshus och ett område med grupphusbebyggelse. Den exploateringen som detaljplanen för med sig kommer bidra till ökad andel hårdgjorda ytor i form av takytor och vägar, vilka kommer bidra till ökad dagvattenavrinning inom området. Inga instängda partier olämpliga för byggnation hittades inom utredningsområdet. Med ej instängt område avses ett område varifrån dagvatten ytledes kan avledas med självfall.

Dagvattenavrinningen fungerar idag bra inom planområdet. Därför är det viktigt att åtgärder vidtas för att fördröja ökat dagvattenflöde som nyexploateringen kommer innebära.

ra. Fördröjning av dagvattnet bör utformas så att riskerna för översvämningar inom området inte ökar vid dimensionerande regn även i framtiden.

En delsträcka av diket kommer i och med exploateringen att kulverteras för att möjliggöra anläggande av mötesplats för motorfordon och uppställningsyta för sopkärl. På denna delsträcka kommer fördröjningen och infiltrationen som diket har idag att försvinna. Då det befintliga diket för med sig stora mängder dagvatten från områden både uppströms och nedströms är det viktigt att planera för fördröjning av dagvatten inom området innan dagvattnet leds vidare till diket.

För villatomterna sker fördröjning av dagvatten från nya takytor enklast via nedgrävda magasin. Typ av magasin och utformning behöver utredas vidare och en kompletterande geoteknisk utredning bör genomföras för att kunna anlägga bästa möjliga magasin för ändamålet.

Ett avskärande dike föreslås anläggas norr om planerad grupphusbebyggelse för att leda bort dagvattnet som rinner från naturmarken i norr ner mot grupphusbebyggelsen i söder. Innan dagvatten slutligen släpps vidare till diket söder om området föreslås en fördröjning av dagvatten genom anläggande av ett dagvattenmagasin/damm.

För både villatomterna och grupphusområdet kan gräsarmering med fördel användas på parkeringsytor istället för asfalt. Fylls cellerna mellan plattorna med grus eller jord så skapas en möjlighet för dagvatten att fördröjas där vilket inte är möjligt på en asfaltsyta. Förutom att ha en viss infiltrerande funktion så ger gräsarmering ett grönt inslag i gaturummet.



Gräsarmering på garageuppfart. Källa: www.alltimark.se

Ökade dagvattenflöden som tillkommer från nya gator anses vara ringa och bedömningen är att ingen ytterligare anläggning behövs för att fördröja det dagvattnet.

I övrigt bör material för utvändiga ytor väljas med omsorg om miljön. Exempelvis bör oskyddade ytor av koppar och zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

El och tele

El- och teleledningar finns utbyggt i området. Några av dessa ligger på tomtmark och flyttas i samband med ett genomförande av planen. De som inte kan flyttas förses med u-område för underjordiska ledningar i planen.

Avfall

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns vid Amhults torg ca 400 m från planområdet.

Inom grupphusområdet kommer kvartersgatan och en vändplan anläggas, dimensionerad för renhållningsfordon, vilket innebär att hämtning av hushållsavfall kommer vara möjlig intill bostäderna.

För det området med friliggande enbostadshus kommer en gemensam yta för sophantering att anordnas, då den befintliga vägen i anslutning till villatomterna är för smal, saknar vändmöjligheter och inte har en dimension för tunga renhållningsfordon. Placering och utformning av uppställningsplatsen för sopkärl ska ske i samråd med Kretslopp- och Vatten.

Grundläggning

Grundundersökning bör utföras för nya byggnader så att djup till berg kan bestämmas och grundläggningen utföras därefter.

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.

Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 26 april 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Naturmiljö

Marken som är föreslagen för exploatering är redan ianspråktagen bostadsmark. Inga allmänna grönytor tas i anspråk. Befintlig gångväg säkras genom att den planläggs som allmän plats. Kringliggande grönytor betades tidigare av hästar, dock har detta inte varit aktuellt på senare år. Det är önskvärt att dessa områden hålla öppna, vilket säkerställs genom planbestämmelse "äng".

Genom det västra planområdet och befintliga tomter rinner ett dike vilket avvattnar kringliggande tomtmarker men även naturmark. Diket kommer även fortsättningsvis att ha samma funktion.

Planens påverkan på områdets naturvärden bedöms inte vara negativa.

Landskapsbild

Landskapsbilden utgörs av bostadsområden på vardera sidan av Amhultsvägen. Bebyggelsen som föreslås kompletterar bostadsbebyggelsen i Amhults trädgårdsstad. Bebyggelse som föreslås inom västra delen av Amhults by består av några lucktomter med den äldre strukturen bibehållen. I den östra delen föreslås en något tätare exploatering, men som ger en naturlig nedtrappning i bebyggelsestäthet innan naturmiljön reser sig med de beväxna höjdpåsar i norr. Den nya bebyggelsen innebär inget intrång i grönområdet och den övergripande karaktären av bebyggelse omgiven av naturen kommer att bestå.

Kulturmiljö

Området på och kring fornlämningar kommer kvarstå enligt nuvarande förhållanden. Inom planområdet finns två kända lämningar, Torslanda 262:1 och Torslanda 263:1. Lämning Torslanda 261:1 som är fast fornlämning i form av en boplats. Kvartersmarken närmast lämningarna är ianspråktagen tomtmark med befintlig bebyggelse. Vid beredning hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet har bedömning gjorts att det inte finns behov av arkeologiska insatser i planskedet. Fornlämning med tillhörande skyddsområde är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Det kan därmed bli krav på arkeologiska undersökningar av angränsande fastigheter till RAÄ 263:1 vid ett eventuellt byggskede. Tillstånd för ingrepp söks hos Länsstyrelsen.

Påverkan på luft

En marginell påverkan kommer att ske i och med trafiken till de nya bostäderna. Den stora satsningen på effektiv och snabb kollektivtrafik samt närheten till knutpunkt med allmän och kommersiell service samt pendelparkering kan minska de boendes bilberoende.

Påverkan på vatten

Den nya byggnationen med tillhörande parkeringsplatser kommer innebära större hårdgjorda ytor än tidigare. Göteborgs stad har riktlinjer på hur mycket dagvatten som ska omhändertas inom den egna fastigheten innan det kan släppas ut i närliggande diken.

Störningar

Inom planområdet förväntas låga bullernivåer då ingen genomfartstrafik förekommer och biltrafiken är av begränsad omfattning.

Sociala konsekvenser

Amhults by är en del av stadsdelen Amhult och planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. I närområdet finns såväl allmän som kommersiell service. Amhult har god tillgång till kollektivtrafik och området har belysta gångvägar och som går genom bebyggd miljö alternativt i naturmiljö. I stadsdelen finns stora kringliggande naturområden som ger god tillgång till rekreation både för barn och vuxna.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan tas fram för området. Nya bostäder kan inte uppföras.

Genomförandetid

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



Gunnel Jonsson
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



Tea Cole
Ramböll



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av ~~EF~~ / BN den 2015 2014
§ 207 1 A1
Laga kraft den 26/6 2014 IAT

Planhandling

Datum: 2014-01-14
Reviderad: 2014-05-20
FN Diarienummer: 0303/05
Plannummer: 2-5230

Exploateringsavdelningen

Handläggare Catharina Läckberg
Telefon: 031-368 12 28
E-post: catharina.lackberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Amhults By inom stadsdelen Torslanda 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. 2013
Utställning	1 kv. 2014
Antagande	2 kv. 2014
Laga kraft	2 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Amhult 2:2, 2:25 och 1:62, övrig mark är privatägd.

Inom en av de kommunägda fastigheterna finns idag ett lägenhetsarrende med en byggnad på ofri grund.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom 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

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

För framtida drift och underhåll av Amhultsvägen som ligger på kvartersmark bör en samfällighetsförening bildas.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska avtal mellan kommun, genom dess fastighetsnämnd, och ägarna till fastigheterna Amhult 1:2, 2:30, 2:73, 2:87 och 2:172 träffas. Avtalen skall reglera följande:

- Erforderliga marköverlåtelse och markinlösen
- Upplåtelse av mark för allmänna ledningar.

Avtalen mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Amhult 2:87 och 2:172 skall reglera avstående av mark till kommunen för Amhultsbäckens skötselområde.

Fastighetskontoret tar kontakt med berörda fastighetsägare för att träffa dessa avtal.

Berörda fastighetsägare inom planområdet har upprättat en överenskommelse avseende inrättande av ny gemensamhetsanläggning och omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Amhult ga:24.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför att kommunen ska lösa in mark för allmän plats berörda fastigheter är Amhult 1:2, 2:87 och 2:172.

Amhult 1:2 avstår ca 1800 m²

Amhult 2:87 avstår ca 130 m²

Amhult 2:172 avstår ca 35 m²

Sammanlagt rör det sig om cirka 2000 kvadratmeter som kommunen löser in för allmän plats.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att Amhult 2:87 styckas till tre villatomter, att Amhult 2:73 delas i två villatomter och möjlighet att stycka Amhult 2:30 i två villatomter.

Mark ska regleras från kommunens fastighet Amhult 2:25 till Amhult 2:30 och dess styckningslott, samt att mark regleras från kommunens fastighet Amhult 2:2 till Amhult 2:73 och dess styckningslott.

Exploateringsfastigheten Amhult 1:2 ska upplåta mark för u-område och avstå mark till gemensamhetsanläggningen samt köpa till mark från kommunens fastighet Amhult 1:62.

Amhult 2:87 och 1:172 ska avstå mark till gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsbildningsåtgärderna skall vara genomförda innan bygglov kan ges för planerad nybebyggelse. Respektive fastighetsägaren ansöker om och står för sina kostnader för fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägarna har i en överenskommelse avtalat om att inrätta ytterligare en gemensamhetsanläggning för att fördela drift och ansvarsförhållanden inom planområdet.

Befintlig gemensamhetsanläggning Amhult ga:24 bör i samband med avstyckning av Amhult 2:73 och 2:87 omprövas. Detta eftersom dikenas läge kan behöva ändras och det blir fler deltagande fastigheter. Kostnaderna för eventuell flytt av diken ska Amhult 2:87 eller dess styckningslott svara för. Kostnaderna för omprövning av Amhult g:24 vid tillkommande fastigheter ska fördelas mellan Amhult 2:73 och 2:87.

Servitut

Befintligt servitut för avlopp och brunnar som belastar Amhult 2:87 till förmån för Amhult 2:47 bör omprövas och flyttas alternativt upphävas, detta är nödvändigt för att Amhult 2:87 ska bli avstyckningsbar. Ägarna till Amhult 2:87 svarar för de kostnader som uppstår i samband med omprövning och nödvändiga åtgärder för eventuell omlokalisering av servitutet. Det finns idag möjlighet för Amhult 2:47 att ansluta till det allmänna VA-nätet.

Ledningsrätt

Överenskommelse om ledningsrätt för allmänna VA-ledningar har träffats med berörda fastighetsägare i byn. Överenskommelserna har ännu inte fullföljts med beslut av lantmäterimyndigheten. Göteborg Energi och Telia Sonera behöver skaffa sig de erforderliga rättigheter för att anlägga och bibehålla el- och teleledningar. Rättigheter och ersättning för detta regleras genom avtal eller beslut av lantmäterimyndigheten.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägare och exploitören innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning på kvartersmark. Ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen för inlösen av allmän plats.

Tekniska frågor

Trafik

Planområdet nås via Trädgårdsstaden och Amhults Uppegård

Gator

Berörda fastighetsägare utför och bekostar utbyggnad av kvartersgator med tillhörande gångstråk inom planområdet. Efter utbyggnad skall anläggningarna förvaltas av den eller de samfällighetsföreningar som bildas för de olika gemensamhetsanläggningarna.

Gång- och cykelvägar

Kvartersgatan övergår i norr och söder till gångbana och ansluter till gångbana i angränsande detaljplaner.

Parkering

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder kommer att göras i samband med utställningen med berörda förvaltningar. Utredningen redovisas i planbeskrivningen.

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns till planområdet. De nya tomterna ansluts till allmänt ledningsnät i Amhultsvägen.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

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.

De fastigheter som angränsar till naturmark som är högre belägen än tomtmarken bör anlägga avskärande diken längs fastighetsgränsen för att skydda fastigheterna mot ytvattenavrinning.

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.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren, fastighetsägare och exploatören innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Elledningar flyttas och läggs i Amhultsvägen, detta bekostas av Göteborg Energi AB. De nya tomterna ansluts i Amhultsvägen.

Flytt av elledningar till Amhult 2:30 och dess styckningslott bekostas av fastighetsägaren.

Fjärrvärme

Uppvärmning sker enskilt. Möjlighet till lokal fjärrvärme finns.

Tele

Teleledningar finns till planområdet. De nya tomterna ansluts till ledningsnät i Amhultsvägen.

Geoteknik

Fastighetsägarna inom planområdet svarar för den geotekniska undersökningen. De geotekniska förhållandena finns beskrivna i planbeskrivningen samt som bilagd planhandling.

Arkeologi

Inom planområdet finns två kända fornlämningar. Båda ligger på mark som förslås bli allmänplats och berörs därför inte av framtida exploatering. Kommunens preliminära bedömning är att ingen vidare undersökning av fornlämningarna behöver genomföras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Kommunen kan komma att få kostnader för inlösen av mark för allmänplats och förrättningskostnader som berör inlösen av mark för allmän plats.

Kretslopp och vattennämnden får en kostnad för upprättande av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst från markregleringar till de blivande byggrätterna.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom sin del av kvartersmarken och får utgifter för markköp, fastighetsbildning, nybildning av gemensamhetsanläggning, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar samt anläggande av kvartersgator, makadamdike samt va-ledningar och eventuell ledningsflytt m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Berörda fastighetsägare får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, fastighetsbildning samt anslutning/nybildande av gemensamhetsanläggning och eventuell ledningsflytt m.m. Vid en eventuell avstyckning får Amhult 2:87 även kostnader för upphävande/flytt av servitut som belastar fastigheten.

Ägarna till Amhult 2:30, 2:73 och 2:87 kommer att få kostnader för lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande.

Amhult 2:30 och 2:73 får även kostnader för mark som överförs till deras fastigheter.

De nya villatomterna kommer att belastas av anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Drift och underhåll av kvartersmark och 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.

Fastighetsägarna till fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen Amhult ga:24 får kostnader för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.

Amhult 1:2, 2:87 och 2:172 ska avstå utrymme för gemensamhetsanläggning.


Charlotta Cedergren

Distriktschef


Catharina Läckberg

Handläggare