



**Detaljplan för
BOSTÄDER I VÄSTRA TUVE
inom stadsdelen Tuve i Göteborg**

2006-06-13 22/3 2007
17 / AC
2006-12-12 25/4 2007. 1/14

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Behovet av fler bostäder i Göteborg utgör ett övergripande syfte med denna plan för bostadsbyggnation i Tuve. I stadsdelen motiverar strukturen hos den befintliga bebyggelsen att nya bostäder med bättre tillgänglighet uppförs för att öka möjligheterna till kvarboende i stadsdelen.

Nybyggnation av bostäder i området syftar också till att motverka tendensen till minskande befolkning i stadsdelen, vilken medför risk för uttunning av kommunal och kommersiell service.

Utöver denna detaljplan har en studie påbörjats för hela Tuve vad avser möjligheter till fler bostäder.

Planförslaget innebär att ca 120 lägenheter byggs i 8 punkthus med 4- 6 våningar. Byggnaderna är placerade utefter en gata/plats, som utvidgar sig och smalnar av, strikt geometrisk, i kontrast mot naturen. Träddungar och bergshällar bevaras och framhävs så långt möjligt och blir en tillgång i bostädernas närmiljö. Tillfart sker från den befintliga Västra Tuvevägen. I direkt anslutning till planområdet finns kollektivtrafikförbindelse.

INNEHÅLL

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser (ligger sist i handlingen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

På stadsbyggnadskontoret finns också:

- Program
- Programsamrådsredogörelse

396

TUVE-SÄVE

VOLVO

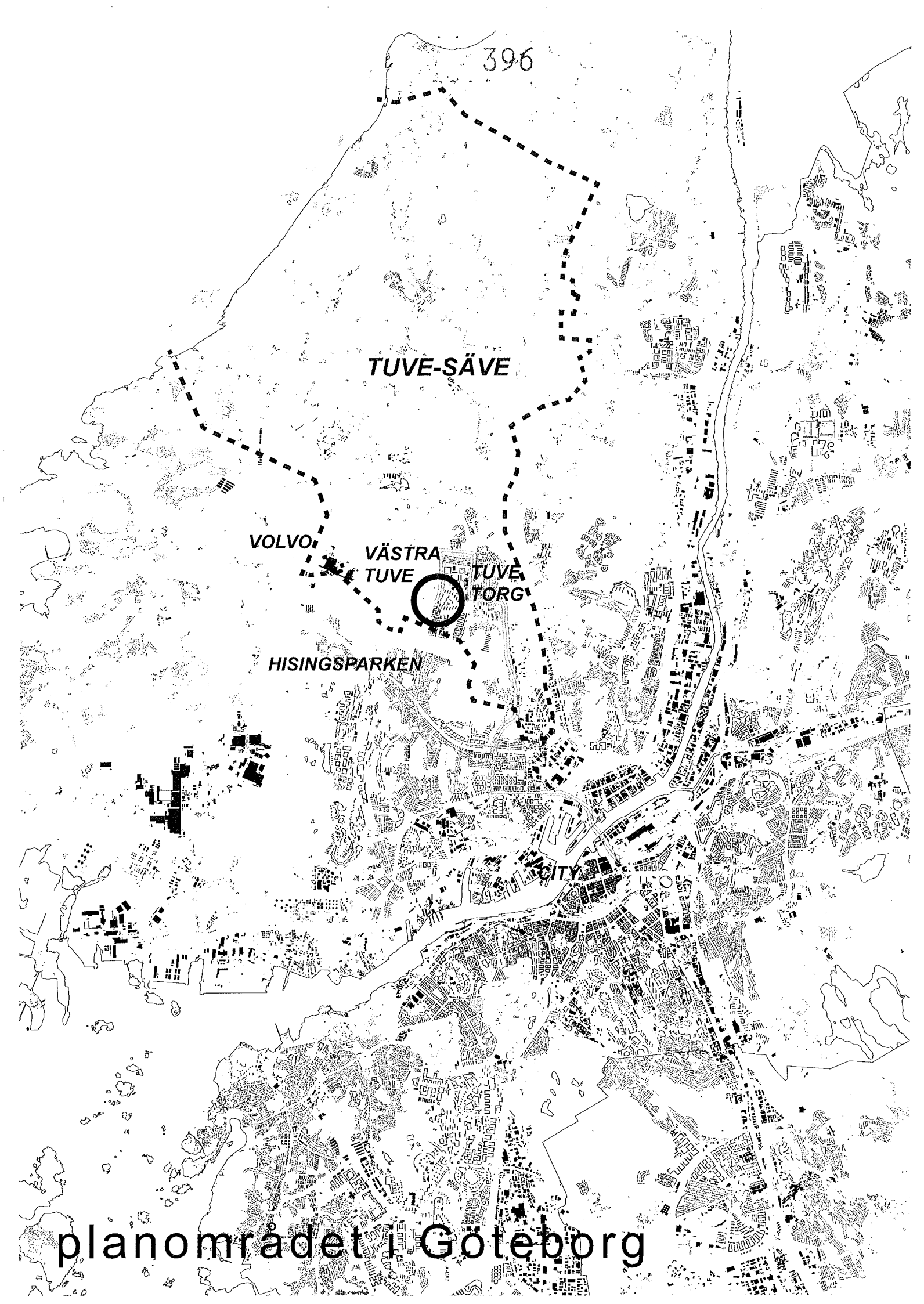
VÄSTRA
TUVE

TUVE
TORG

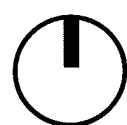
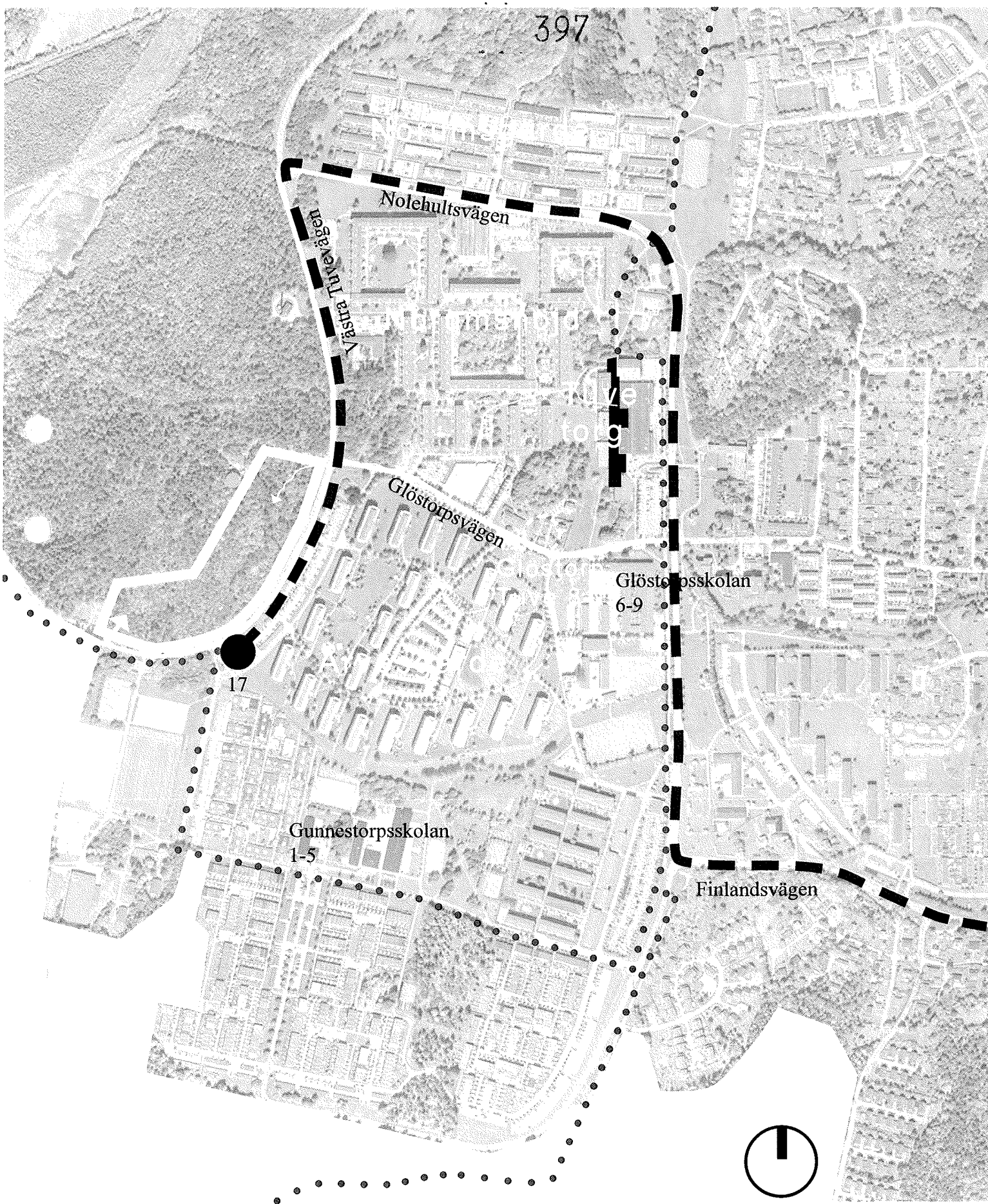
HISINGSPARKEN

CITY

planområdet i Göteborg



397



planområde

ankomst bil

ankomst buss

cykelväg

gångstig

planområdet i Tuve

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget i västra Tuve, ca 7 km norr om Göteborgs centrum och 500 m från Tuve torg. Området begränsas i söder och öster av Västra Tuvevägen. I övrigt har planen avgränsats i terrängen med lämpligt närområde till föreslagen bostadsbebyggelse.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 4,5 ha och ägs i sin helhet av kommunen.

Gällande och angränsande detaljplaner

För området gäller detaljplan F3458, lagakraftvunnen år 1976. Denna plan föreskriver markanvändningen allmän plats/park.

I söder går detaljplan F3259, lagakraftvunnen år 1970, över Västra Tuvevägen in i det föreslagna planområdet och föreskriver allmän plats/park. I öster tas en bit av detaljplan F3244, lagakraftvunnen år 1969, i anspråk. Den nya planens gräns följer Västra Tuvevägen och ersätter i mindre delar de båda nämnda planerna.

Genomförandetiderna har gått ut för de nämnda befintliga detaljplanerna.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, ÖP99, anger området som grönområde med särskilt stora värden för natur- och kulturvård samt friluftsliv.

Program för planområdet

Ett program för detaljplan, innefattande det aktuella planområdet, har tidigare upprättats och godkänts av byggnadsnämnden i oktober 2004. Efter godkännandet konstaterades dock att huvuddelen av programområdet innefattas av en bullergränslinje för tillåtet industribuller från Volvos Tuve-anläggning, fastställd i en miljöprovning 1976.

Bullernivåer innanför denna gränslinje har bedömts omöjliggöra bostadsbyggnation inom de områden som programmet anvisade. Istället har det nu aktuella planområdet, med bostäder belägna utanför bullergränslinjen, prövats och befunnits lämpligt för bostadsbyggnation.

Programmet påpekade programrådets betydelse dels som länk mellan Hisingsparken i söder och naturområden vid Skändla i norr, dels som närrekreationsområde för de boende i Tuve. Dessa förutsättningar gäller även för det nya planområdet, liksom programmets inriktning mot hus i natur.

Bostadsförsörjning

Enligt det lokala programmet för Tuve-Säve i ÖP99 har SDN-området ca 4600 bostäder, varav hälften i småhus. Största delen av bostadsbeståndet byggdes ut under 60- och 70-talet. 37 % är i bostadsrätt och det finns många stora lägenheter på 5 rum eller fler. Många flerbostadshus saknar hiss.

Andelen hyresrätter i Tuve är därmed som helhet relativt låg, varför inslag av bostäder som upplåtes med hyresrätt är önskvärt i det aktuella området.

Mark och vegetation

I en översiktlig miljöbedömning för planprogrammet utförd av GF Konsult AB, pekas särskilt på en grupp vackra, äldre tallar i planområdets gräns mot Västra Tuvevägen.

En mer detaljerad bedömning av vegetationskaraktärer och landskapselement har därefter utförts av stadsbyggnadskontoret. Bedömningen beskriver en rikt varierad blandskog med tall, hassel, lärk och ek, vilken kan gallras på olika sätt och sätta varierad prägel på platser i det föreslagna bostadsområdet.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av ett höjdparti med berg i dagen och berg med tunt jordtäckte. Bergarten är en massformig förgnejsad metadiorit eller metagabbro. Områdets högsta punkt ligger på ca +80 m och de lägre delarna på ca +50 m. Grundläggning av nya byggnader kan i stor utsträckning ske direkt på berg. Bergslänten ska besiktigas för att bedöma eventuella förstärkningsbehov. Bestämmelse om detta införs i plan.

Markradon

Området är normalradonmark. På sådan mark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande skall vistas. Bestämmelse om detta har införts i planen.

Fornlämningar och kulturhistoria

Göteborgs stadsmuseum har under hösten 2006 utfört en arkeologisk utredning i planområdet. Länsstyrelsen och Museet bedömer att den av utredningen berörda fastigheten inte längre omfattas av kulturminneslagens bestämmelser.

Befintliga stengårdsgårdar inom området är inte biotopskyddade, men bör så långt möjligt bevaras som kulturmiljöinslag. En källa i området bör även den bevaras.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Öster/sydost om Västra Tuvevägen ligger ett område med 4-vånings flerbostadshus med fasader i gult tegel. Väster om planområdet finns en enskild villa på en mindre fastighet. Norr om planområdet ligger ett vattentorn som är i bruk.

Gator och trafik

Tillfartsväg

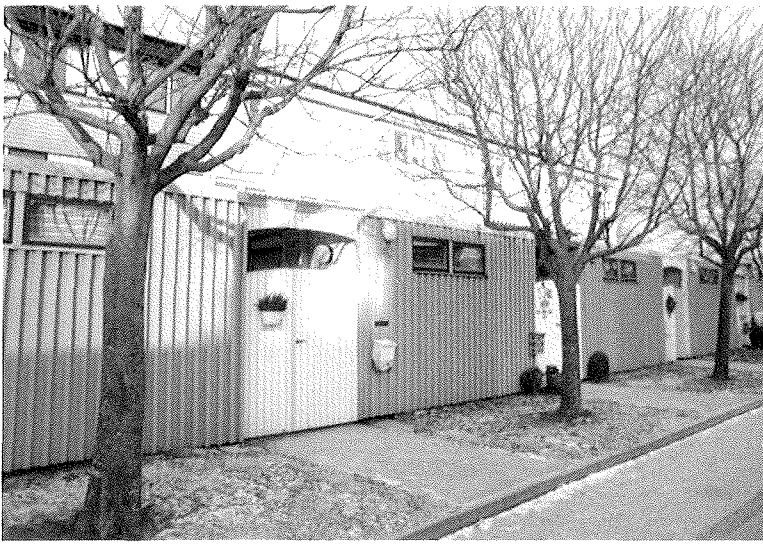
Utefter planområdets gräns i söder/sydost löper Västra Tuvevägen, med erforderlig standard för trafikmatning av den nya bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik, då det i omedelbar anslutning till planområdet finns ändhållplats för en stomlinjebuss.

GC-vägar

Från planområdets utfartspunkt till busshållplatsen finns GC-väg utbyggd. Därefter kan GC-trafik t ex mot Tuve centrum, Glöstorpskolan och Gunnestorpskolan utnyttja lokalt gatunät.



bebyggelsestypologier i Tuve



Tuve torg med Glöstorpskyrkan

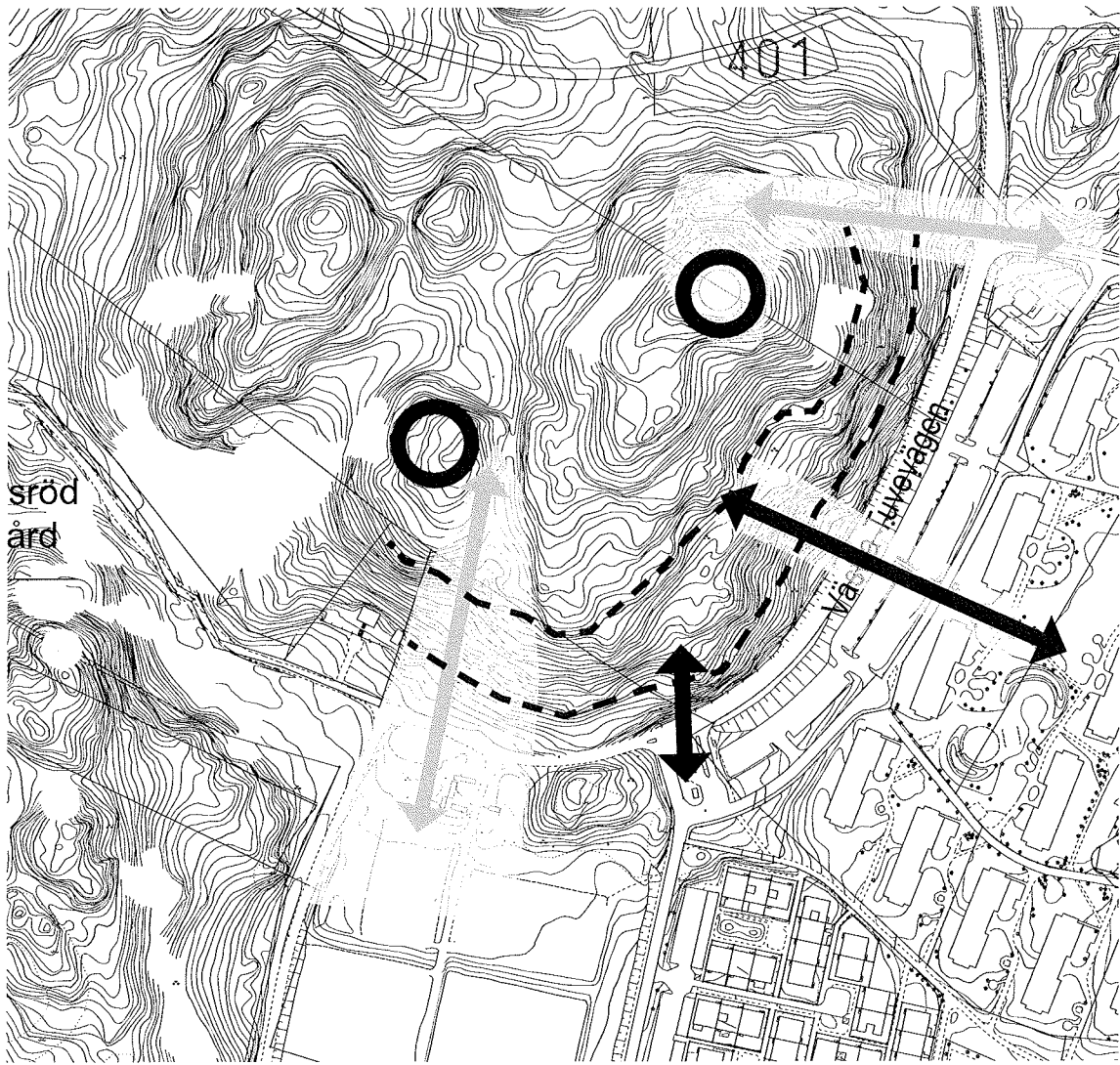
idrottsplatsen med planområdet i bakgrunden



mark och vegetation i planområdet



omgivningar



Diffusa kopplingar mellan grönområden som kan förstärkas

Lokala kopplingar till ny bebyggelse ökar tillgängligheten till berget för befintlig bebyggelse

Potential för utsikt

Zoner/indelning Väg/hus/ skog



1. Äldre tallar med en del hassel som undervegetation
Åtgärd: Gynna hassel genom att gallra bort andra trädslag
Ljusinsläpp
2. Blandskog, mycket björk med inslag av hassel, brakved och en
Åtgärd: Gallring
3. Dunge med uppvuxna lärkträd
Åtgärd: Friställ lärkträden
4. Yngre ek, rönn och tall
Åtgärd: Gallra fram ek och rönn
5. Glänta med utsikt, kraftig bergskant mot vägen
Åtgärd: Bevara platsen och röj för utsikt
6. Blandskog: Ek, tall, björk, gran och rönn.
Åtgärd: Utsiktsröjning och gläntor, gallra fram fina solitärträd
7. Skärm av tall och ek mot vägen.
Åtgärd: Gallring för utsikt och ljus
8. Rikare/fuktigare förhållande med en del hassel och något brakved. Frodigare örtvegetation
Åtgärd: Gallring, särskilt mot vägen
9. Något glesare vegetation, glänta
Åtgärd: Lätt gallring
10. Äldre mer solitära tallar, något glesare
Åtgärd: Lätt gallring
11. Synlig bergskant, skärning mot vägen
Åtgärd: Röj fram kanten
12. Skärm med ung björk, tall och sälg
Åtgärd: Gallring
Genomgående stengärdesgårdar

landskapselement och vegetationskaraktärer

Service

Ca 500 m från planområdet ligger Tuve torg, med kommersiell och kommunal service; mataffärer, bank, apotek, vårdcentral, bibliotek m m. Här ligger även Glöstorpskyrkan.

Närmaste förskola är Västra Tuvevägens förskola ca 300 m från planområdets mitt. Närmaste skolor är Gunnestorpsskolan (F-5) och Glöstorpskolan (6-9). Stadelen har också ett aktivt föreningsliv.

Rekreation

Strax söder om området finns idrottsanläggningar (Tuvevallen, Tuve ishall) och naturområdet Hisingsparken, föreslaget som naturreservat. I planområdets västra del löper en naturstig, som går vidare upp genom den större skogklädda kulle av vilken planområdet är en del. Kullen, med flera större naturstigar, är en viktig resurs som rekreatiomsområde för Tuves närliggande bostadsområden liksom för de planerade bostäderna.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planen innebär ny bostadsbebyggelse i kuperad terräng, på båda sidor om en kvartersgata som utvidgar sig och smalnar av, strikt geometrisk, i kontrast mot naturen. Planmönstret har studerats med avsikt att ge sol, goda utsiktsmöjligheter och bevarade trädgångar och bergshällar mellan husen. Planen ger plats för ca 120 lägenheter i 8 punkthus mellan 4-6 våningar. Parkering sker i garage under 5 av punkthusen, samt längs med ovansidan av kvartersgatan.

Avvägning enligt miljöbalken

Inga riksintressen berörs. Kulturintressena tillgodoses i planen. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen markanvändning går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av markresurserna.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Exploateringen kommer att innebära ingrepp i mark och vegetation, delvis med bergschakt eftersom marken till stor del består av berg i dagen. Ingreppen begränsas dock till en bebyggelsezon längs höjdkurvorna. Terrängskillnader tas i huvudsak upp av murar på bägge sidor om kvartersgatan.

Vegetationen mellan bebyggelsen och Västra Tuvevägen, delvis äldre tallar och lärkträd, bör slyröjas och anpassas till siktbehovet vid utfarten till Västra Tuvevägen, men i övrigt så långt möjligt bibehållas. En grupp äldre tallar kan ge karaktär åt det nya områdets entré. Bevarande av vegetation får också vägas mot behovet av röjning och gallring för att få sol i boendemiljön, enligt förslag i den bedömning av vegetationskaraktärer och landskapselement som omnämns ovan.

Bebyggelseområden

Bostäder

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Bostäder i punkthus av två typer längs en gata/plats föreslås:

- Fem tvådelade fyrspännare med öppet trapphus belägna på ovansidan och i slutet av kvartersgatan. Våningsantalet varierar mellan 4-6 våningar, varav våningen ovan garage i suterräng.
- Tre fyrspännare på nedsidan som nås via *spång* över från kvartersgatan. De är 4 våningar, varav en i suterräng.

Grundläggning

Grundläggning kan ske i huvudsak på berg. Bergschakt kommer att erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Tillräckligt med möjlighet för lek finns i närområdet. Även vid bostäderna, i västra delen av planområdet, finns ytor för lek och rekreation.

Gator och trafik

Tillfart till området sker via Västra Tuvevägen, till vilken en gata på kvartersmark ansluter i befintlig korsning med väg till Tuve ishall. Lutningen på den nya vägen blir på 2.5-3 %, förutom en kortare första del på 6-6.5%.

I detaljplanen föreslås ca 120 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Dessa beräknas alstra ca 500 bilresor/dag. Närheten till stombussens ändhållplats bör leda till ett lägre bilnyttjande. Troligen kommer den nytillkomna trafiken att fördela sig mellan Glöstorpsvägen och Nolehultsvägen. Det är dock svårt att säga hur fördelningen kommer att bli. Att köra Nolehultsvägen är ca 1 km längre men där kan medelhastigheten vara något högre. Glöstorpsvägen har 6 farthinder (gupp) som kräver låga hastigheter för biltrafiken.

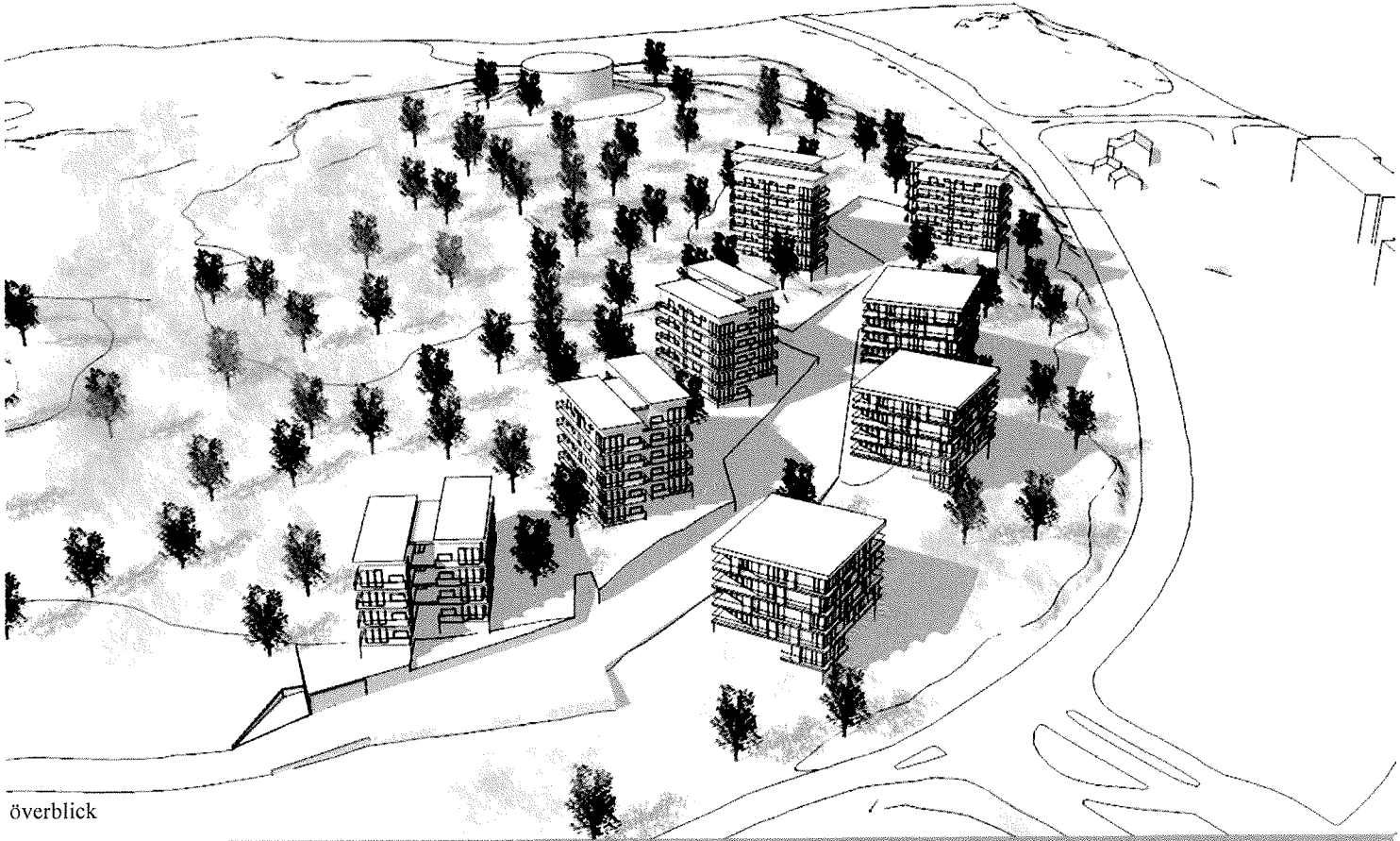
Den procentuella trafikökningen blir störst på den västra delen av Nolehultsvägen. Om all nytillkommen trafik väljer Nolehultsvägen kommer trafiken på västra delen av Nolehultsvägen att öka från dagens ca 1000 fordon/dygn till ca 1500 fordon/dygn, en ökning på 50 %. För Finlandsvägen, Gunnestorpsvägen och östra delen av Nolehultsvägen innebär de föreslagna bostäderna en ökning på mellan 5-15 % mot de trafikmängderna som är idag.

Parkering inklusive besöksplatser anordnas på fastigheten, dels som garageplatser under och mellan de tvådelade punkthusen, dels som öppna platser längs med gatan/platsen.

Den kommunala parkeringsnormen för området är 0,95 platser per lägenhet. I förslaget har använts beräkningstalet 1,05 platser/lägenhet, vilket med ca 120 lägenheter ger ca 126 platser. I planen finns möjlighet till mellan 137-163 platser, beroende på vilket parkeringsalternativ man väljer. 48 av dem ligger ovan mark, 89-115 under mark.

404

sektion genom kvartersgatan



överblick



vy från söder

illustrationer

Gångvägar/trappor anläggs från kvartersgatan mot befintlig bussvändplats resp befintlig GC-väg söder/sydost om Västra Tuvevägen. Upphöjda övergångsställen anläggs på Västra Tuvevägen. En gångväg anläggs också från planområdets norra del, mot den väg som leder upp till vattenreservoaren, för att möjliggöra genare väg till Tuve Torg.

Från områdets entrépunkt med övergångsställe över Västra Tuvevägen har illustrerats anslutning till den befintliga naturstigen genom en dalsänka i kullen.

Planbestämmelser säkerställer gångtrafikpassage över kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värme

Enligt planprogrammet finns i Västra Tuvevägen kommunala ledningar för dricks- och spillvatten samt fjärrvärme, till vilka området kan anslutas. Även dagvattenledningar med kapacitet för områdets anslutning finns i planområdets närhet. Förbindelsepunkt för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är belägen i södra kanten av planområdet, mitt emot busshållplatsen.

Avfall

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns i Arvesgårde, ca 200-300 m från planområdets mitt.

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, ÖP99, i enlighet med 5§ förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm. Som redovisats ovan anger ÖP99 planområdet som del av ett grönområde värdefullt för natur- och kulturvård och friluftsliv.

Genom det godkända planprogrammet har byggnadsnämnden tagit ställning till att bostäder kan inrymmas i grönområdet utan allvarligt men för dess funktion för de nämnda intressena. Omfattningen av exploateringen enligt planen är betydligt mindre än den som var aktuell i detta byggnadsnämndsbeslut. Den nya bebyggelsen tar inte i anspråk det större grönområdets mer vitala delar eller de viktiga grönstråk som utpekats i programmet.

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.

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. Miljökonsekvensbeskrivning har därför inte ansetts erforderlig. Istället har i programskedet upprättats en översiktlig miljöbedömning.

Påverkan på luft

Den föreslagna markanvändningens påverkan på områdets luftkvalitet bedöms som försumbar.

Påverkan på vatten

Dagvattenavrinningen från området påverkas i viss mån av exploateringen. Avrinningen påskyndas genom bebyggda och hårdgjorda ytor. Lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten är inte möjlig då marken till stor del utgörs av berg i dagen. Dagvatten måste därför troligen ledas utan fördröjning till befintliga kommunala ledningar.

Buller, Volvo

Enligt dom i Miljödomstolen 1999-10-11 får industriverksamheten inom Volvo Tuveområdet vid och utanför en bullergränslinje i Volvos miljötillstånd från 1976 högst ge den ekvivalenta ljudnivån 50 dB(A) vardagar dagtid kl 07-18, 40 dB(A) nattetid kl 22-07 och 45 dB(A) övrig tid. Dessa gränsvärden innebär att Boverkets rekommenderade maxnivåer för buller vid fasad till bostadshus innehålles.

Bullergränslinjen är i tillståndshandlingarna grovt utmärkt på karta. Linjens läge har för detaljplanens behov tolkats mer exakt av stadsbyggnadskontoret. Tolkningen har tillstyrkts av Volvo Tuve och innebär att bostadshusen i detaljplanen kunnat placeras helt utanför bullgränsen. Därmed uppfyller planen, vad gäller risken för industribuller, Boverkets rekommendation. (se bullergräns sida 13)

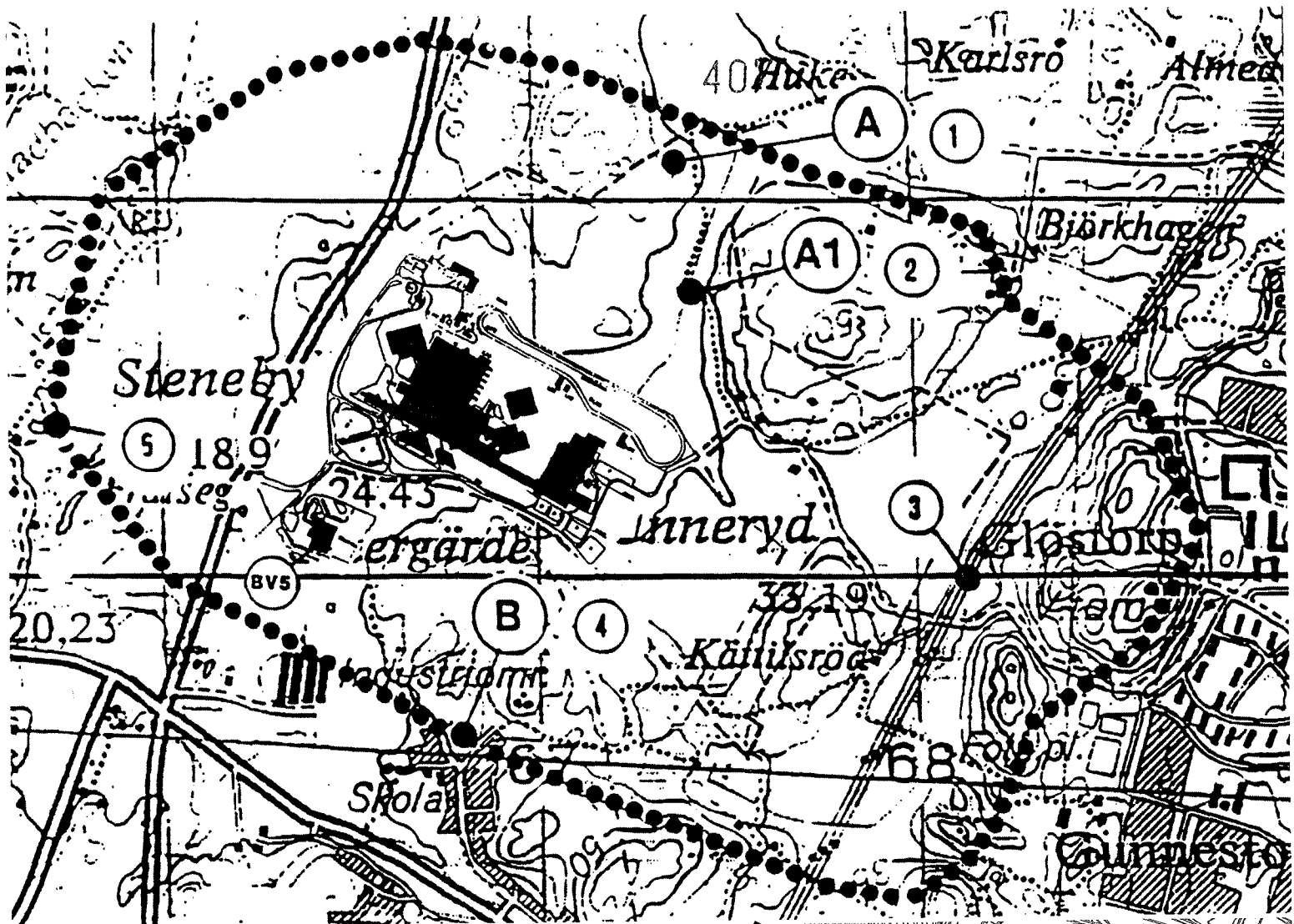
Buller, trafik

Bullerberäkningarna baseras på ett antagande att all trafik från ny bebyggelse väljer Nolehultsvägen, se avsnittet om "Gator och Trafik". Den tillkommande biltrafiken påverkar endast ekvivalentnivåerna. Någon ökning av tung trafik, t ex bussar, kommer inte på grund av den nya bebyggelsen.

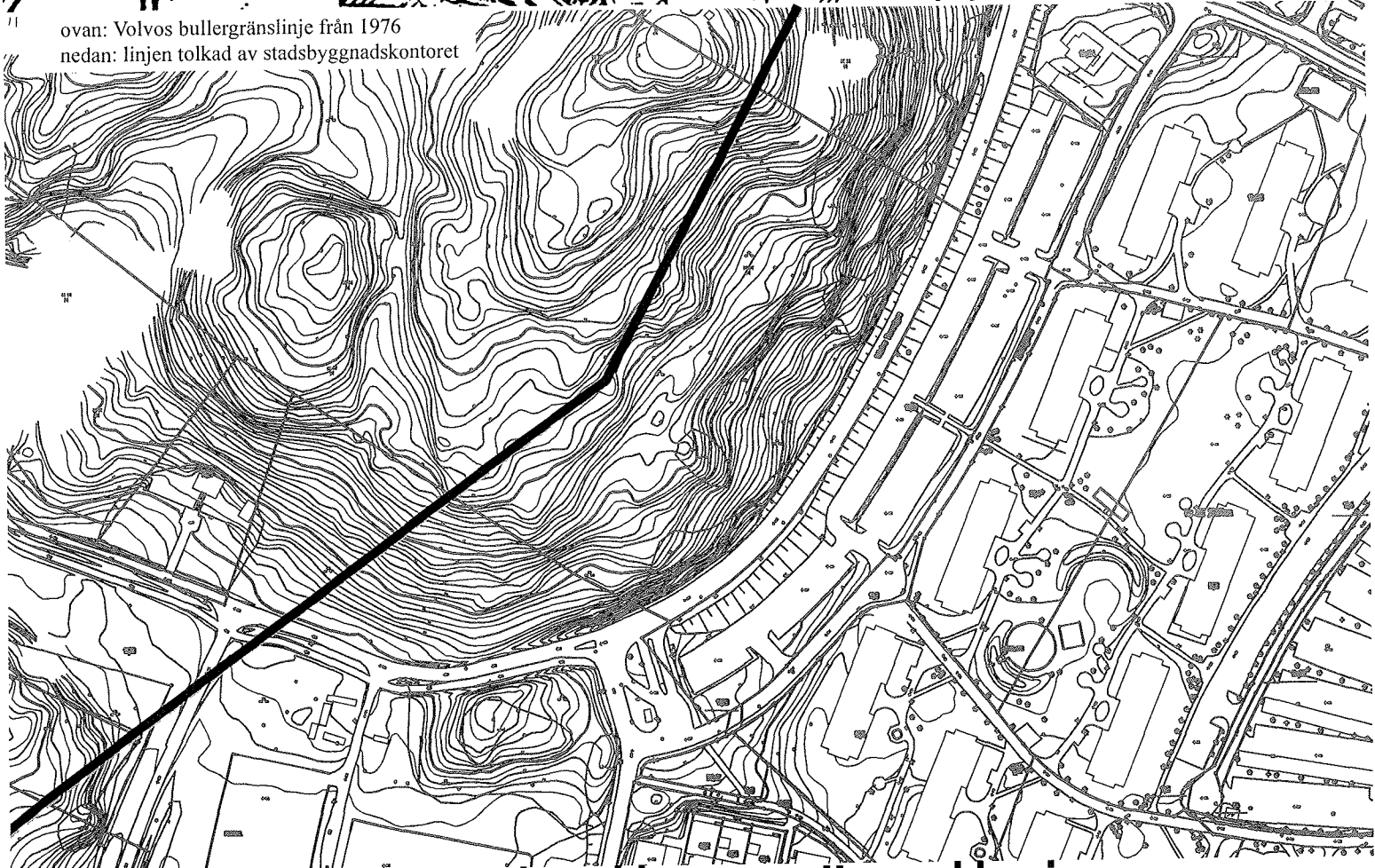
På Nolehultsvägen, väster om Norumshöjd, kan trafiken öka med ca 50 % (från 1000 till ca 1 500 fordon/dygn). Det innebär att de ekvivalenta (genomsnittliga) bullervärdena för de boende i sydvästra delen av Norumsgärde kan öka med 1 – 1,5 dBA. (från 54 till 55 dBA) vid uteplats. Maxnivåerna för buller, vilket orsakas av t ex bussar, kommer inte att påverkas. För boende i östra delar av Norumsgärde innebär en trafikökning med ca 15 %, en ökning av bullernivåerna på 1 dBA (från 57 till 58 dBA). För de boende längs Glöstorpsvägen, Gunnestorpsvägen och Finlandsvägen innebär trafikökningen endast marginella skillnader.

Enligt kommunens åtgärdsprogram för trafikbuller i befintlig bebyggelse ska områden med över 65 dBA vid uteplats åtgärdas så att ljudnivåerna ej överstiger 60 dBA. "En skillnad i bullernivå på 3 dBA ger en knapp hörbar förändring medan 8-10 dBA upplevs som en fördubbling av ljudet.

	Nuläge	Efter	
Område	Uteplats dBA	Uteplats dBA	Årsdygnstrafik
Norumsgärde väst	54	55	nu 1000, efter 1500 15 % tung trafik
Norumsgärde öst	57	58	nu 3200, efter 3700 10 % tung trafik



ovan: Volvos bullergränslinje från 1976
 nedan: linjen tolkad av stadsbyggnadskontoret



tolkning av bullergränslinje

Trygghet och tillgänglighet

Föreslagen markanvändning bedöms genom erforderliga utelysningar och ökad "mänsklig närvaro" öka tryggheten i omgivande bostadsområdets användning av det naturområde som planområdet är en del av. Med nyexploaterings gångvägssystem ökar även tillgängligheten till naturområdet.

Övrigt

Nyexploateringen kan komma att påverka Glöstorpsvägen genom viss trafikökning. I en planerad studie av kompletteringsmöjligheter i Tuve kommer stadsdelens trafikflöde i sin helhet att studeras.

Ställningstagande till sociala konsekvenser

Planen innebär som tidigare nämnts att serviceunderlaget i stadsdelen stärks och att kvarboende i bostäder med hiss kan erbjudas äldre Tuvebor. Detta bedöms av stadsbyggnadskontoret som mycket positiva sociala konsekvenser av planen.

Civilt försvar/skyddsrum


Planområdet är beläget i hemskyddsområde 19109, inom kommunens skyddsrumsområde. Före projekteringsstart skall skyddsrumsbeked inhämtas, för att efterhöra om skyddsrum ska byggas.

GENOMFÖRANDETID

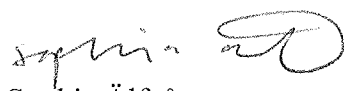
Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Plankonsult har i första skedet varit ABAKO arkitektkontor AB. Planen har till utställningen bearbetats vidare av malmström & edström arkitektkontor ab.



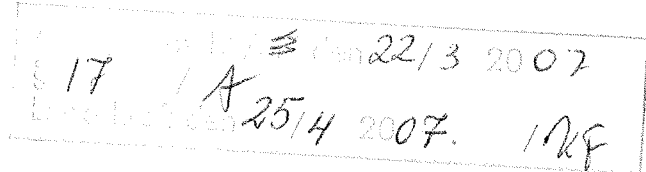
Kenneth Fondén
Planchef



Sophia Älvåg
Planarkitekt



Handläggare: Lars-Erik Mathiasson
Tfn: 031-612188



Detaljplan för Bostäder i Västra Tuve

inom stadsdelen Tuve i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall 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	Febr-mars 2006
Utställning	Juni-aug 2006
Godkännande BN	Dec 2006
Antagande KF	Feb 2007
Laga kraft	Mars 2007

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 mm

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Markanvisning

Till byggherre för området har utsetts HSB Göteborg.

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

Blivande byggherre till området skall svara för investeringar i byggnader, kvartersväg samt ledningar mm (dock ej el, tele och fjärrvärmeledningar) på kvartersmark samt framtida drift och underhåll av dessa.

Avtal

Kommunen kommer att träffa avtal om markförsäljning med HSB Göteborg..

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken inom området kommer att indelas upp i två fastigheter. En för bostadsrätterna samt en för hyresrätterna.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering bildas en exploateringsfastighet. Fastighetsbildningen kommer att utföras så att den del av fastigheten Tuve 11:33 som skall utgöra kvartersmark avstyckas samt den del av fastigheten Tuve 10:3 som skall utgöra kvartersmark överförs till den avstyckade delen. Därefter avstyckas den del som avser bostadsrätterna.

Gemensamhetsanläggningar

Eftersom kvartersmarken kommer att delas upp mellan olika byggherrar (en för bostadsrätterna och en för hyresrätterna) kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas för kvartersväg, parkeringsplatser va mm. Beslut om gemensamhetsanläggning fattas av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningen, andelstal, drift och underhållsfrågor m.m.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om bildandet av exploateringsfastigheten. HSB Göteborg ansöker om avstyckning till bostadsrättsfastigheten och inrättande av gemensamhetsanläggning.

HSB Göteborg bekostar samtliga förrättningskostnader.

Innan bygglov beviljas skall fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning ske i överensstämmelse med planen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för fjärrvärme, el och teleledningar på kvartersmark skall upplåtas i erforderlig omfattning.

TEKNISKA FRÅGOR**Trafik**

Området får sin tillfart från Västra Tuvevägen.

Gator

Kompletterande åtgärder utföres på Västra Tuvevägen vid områdets utfart i enlighet med detaljplanen

Vatten och avlopp

Bebyggelsens dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Västra Tuvevägen, för vilket det krävs en allmän ledningsutbyggnad av ca 150 m.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 81m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

Området skall förses med vatten för brandsläckning i erforderlig omfattning enligt VAV P83.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, skall vara 0,3m över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem

Fjärrvärme

Anslutning till fjärrvärme är möjlig från ledningar i Västra Tuvevägen.

Radon

Marken är normalradonmark, detta innebär att byggnader skall utföras med radon-skyddande konstruktion.

Geoteknik

Kompletterande grundundersökning skall utföras av byggherren i samband med bygglovprövning och bygganmälan.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts inom området av Göteborgs Stadsmuseum. Av denna utredning framgår att området inte längre omfattas av kulturminneslagens bestämmelser.


EKONOMISKA FRÅGOR**Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Fastighetsnämnden kommer att ha inkomster från markförsäljning samt att ha kostnader för planens genomförande, såsom kompletteringar på Västra Tuvevägen, iordningställande av naturmark inklusive gångstigar samt kostnader för arkeologiska undersökningar. Dessa kostnader som har beräknats till 500 Tkr kommer att finansieras med del av inkomsterna från markförsäljningen.


Kostnaderna för utbyggnad av va- ledningar har beräknats till 500 Tkr. Inkomsterna för anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har uppskattats till 600 Tkr.

Framtida driftskostnader

Detaljplanen innebär inga ökade driftskostnader för kommunen.



Peter Junker
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktchef norr