



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

2009-05-05

FN Diarienummer: 0687/05

Plannummer: (FIIa xxxx)

### Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren

Telefon: 031-368 10 77

E-post: fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för bostäder på Bjurslättsplan inom stadsdelarna Rambergstaden och Tolered 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. 2009
Utställning	3 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	1 kv. 2010

#### 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 m.m.**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger all mark inom planområdet och fastighetsnämnden har lämnat en markanvisning till exploatören Botrygg Bygg AB.

## **Huvudmannaskap, allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av GC-vägar och park på allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av den del, avsedd för återvinningsplats och parkering inom kvartersmarken, i planområdets sydöstra del som kommunen även i fortsättningen kommer att äga.

## **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar också för framtida drift och underhåll av anläggningar inom dennes nybildade fastighet. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av det område i kvartersmarkens sydöstra del (ca 200m<sup>2</sup>) som är avsedd för uthyrningsbar parkering och som kommunen även i fortsättningen kommer att äga.

## **Anläggningar utanför planområdet**

Att bebygga Bjurslättplan med bostäder innebär ett intrång i det grönområde som använts för idrott och rekreation. När dessa ytor tas i anspråk ska kompensationsåtgärder i det närliggande parkstråket ersätta de förlorade värdena.

## **Avtal**

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Botrygg Bygg AB. Under förutsättning att projektet fullföljs skall avtal om marköverlåtelse alternativt tomträttsavtal upprättas. I anslutning till detta avtal regleras också övriga genomförandefrågor mellan kommunen och byggherren.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Ny fastighet för flerbostadshusen bildas genom avstyckning från fastigheten Tolered 731:234. Ny fastighet för parkeringsändamål bildas genom avstyckning från fastigheten Tolered 731:234.

Bygglov kan ej meddelas innan fastighetsbildning enligt den nya detaljplanen genomförts.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning som erfordras för planens genomförande.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Området angörs direkt från Wieselgrensgatan och de nya bostadshusen görs tillgängliga från allmän plats.

### **Gång- och cykelvägar**

Befintliga GC-vägar i parkstråket rustas upp och beskrivs nedan under rubriken ”Park och natur”

### **Parkering**

Parkeringsbehovet exkl. besöksplatser för nya bostäder täcks till fullo i parkeringsdäck under de nya bostäderna. Utöver behovet av besöksplatser ovan mark för de nya bostäderna vilka anordnas inom bostadsfastigheten erfordras ytterligare ca 30 platser för att tillgodose det behov som kvarstår från den parkering som idag finns inom planområdet. Dessa platser, av vilka ca 10 skall kunna förhyras, tillskapas på mark som även i fortsättningen skall ägas av kommunen.

### **Park och natur**

Inom ramen för genomförandet av detaljplanen för bostäder på Bjurslättsplan ingår att balansera för borttagandet av de rekreativa och sociala värden som sker i samband med att grusplanen kommer att upplåtas för bostadskvarter. Delar av dessa åtgärder sker utanför planområdet.

#### **Bjurslättsplan**

Ny mindre park anläggs väster om det nya kvarteret med kvaliteter som picknick, grön oas, sällskapslek, vila och lek. En informell och fri park skapas, en plats innan Flunsåsberget. Parken fortsätter runt kvarteret på norra sidan.

#### **Gångstråken, söder och norr**

Generell översyn och upprustning av gång och cykelstråken i hela parkstråket ska ske. Stråkens entréer tydliggörs generellt, t ex. mot Wieselgrensgatan och Fjärdingsplan. Gamla cykelfällor och staket tas bort i hela stråket för att öka tillgängligheten för rörelsehindrade, barnvagnar m fl. Stråken kompletteras delvis med ny asfaltsbeläggning och kantstenar justeras. En uppgradering och komplettering av grusade gångstigar i Flunsåsberget skall också ske. Komplettering av belysning sker.

#### **Parkstråket mellan Wieselgrensgatan och Fjärdingsplan**

Upprustning och komplettering av befintlig lekplats utföres. Två bouleanor samt en sandplan för beachvolleyboll anlägges.

### **Vatten- och avlopp**

Dag- dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Wieselgrensgatan, i Teologgatans förlängning samt utmed Bjurslättsplans södra gräns. Kapaciteten på ledningsnätet motsvarar områdestyp A1; VAV publikation P 83.

## **Dagvatten**

Dag- och dränvatten omhändertas i första hand inom kvartersmark. Ett fördröjningsmagasin med makadam på 220 m<sup>3</sup> alternativt en öppen damm placeras i planområdets nordöstra del i samband med byggandet av nya bostäder. Byggherren bekostar anläggandet.

## **Avfallshantering**

I planområdets östra del finns utrymme för återvinningsplats och angöringsområde för densamma.

## **Uppvärmning**

Uppvärmning av den nya bebyggelsen förutsätts ske med fjärrvärme.

## **Elledningar**

Elledningar finns i anslutning till kvartersmarken. Kapaciteten är dock redan idag för låg för att vara acceptabel. Göteborg energi bedömer det lämpligt att anlägga en nätstation någonstans i närheten av Wieselgrensgatan för att säkerställa elleveranserna i området.

## **Fjärrvärmeledningar**

Anslutning av nya ledningar för nybebyggelsen sker i Wieselgrensgatan.

## **Teleledningar**

Teleledningar och ledningsnät för datakommunikation finns i anslutning till planområdet. Anslutning sker till befintligt nät.

## **Markmiljö**

Parkeringen i planområdets östra del kan innehålla tjärhaltig asfalt. Provtagning av denna skall ske innan utställning. Kommunen ansvarar för provtagning och eventuell sanering.

Om förekomst upptäcks skall sanering utföras innan övriga schaktarbeten påbörjas.

## **Luft och buller**

Kompletteringsbebyggelsen har bedömts ha endast marginell effekt på luftmiljön och erfordrar ingen åtgärd.

Bullerutredningar har utförts och visar att åtgärder krävs både vad gäller byggnadsutformning och markmodellering mot Wieselgrensgatan för att uppnå en dygnsekvivalent nivå på 55-60 dBA vid fasad. Åtgärder och kostnader åvilar exploitören.

## **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning har utförts. Resultatet av denna och föreslagen grundläggningsmetod finns beskrivna i planbeskrivningen. Inga övriga generella geotekniskt betingade åtgärder bedöms erforderliga i området

# Ekonomiska frågor

## Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Utgifter

Fastighetsnämndens kostnader utgörs av de kostnader som uppstår för kompensationsåtgärder som förorsakas av ianspråktagande av mark inom parkstråket, samt delaktighet i utförande av parkeringsplatser och belysning för allmänt brukande.

Kostnader för eventuell sanering av tjärhaltig asfalt på befintlig p-plats kan tillkomma.

Såväl trafiknämndens som park- och naturnämndens investeringsutgifter kommer att bekostas av fastighetsnämnden enligt ovan.

Nämnden för Göteborg Vatten får utgifter för upprättande av förbindelsepunkter som täcks av inkomster från anläggningsavgifter.

### Inkomster

Fastighetsnämnden kommer som ägare att få en intäkt vid överlåtelse av den mark som utgör det nya bostadskvarteret.

### Framtida driftkostnader

Trafiknämnden får driftkostnader för allmän p-plats inom planområdet.

Park- och naturnämnden får driftkostnader för park inom planområdet samt för tillkommande anläggningar i parkstråket.

### Planekonomi och Finansiering

En fullständig bild av samtliga intäkter och kostnader finns inte ännu. Dock bedöms projektets exploateringsekonomi som god.

## Ekonomiska konsekvenser för exploatören

### Utgifter

Exploatören får utgifter för markförvärv, anläggningsavgifter för VA andel av kostnad för p-platser mm.

### Inkomster

Efter det att detaljplanen fastställts kan marken bebyggas och förutsättningar för intäkter från de nya bostäderna skapas.

Peter Junker  
Avdelningschef

Elisabet Gondinger  
Distriktschef

Tordh Lindgren  
Handläggare