



Planhandling

Datum: 2020-02-07, rev 2025-04-04
SBN: 2025-05-20
EXN Diarienummer: EXF-2023-02830
SBN Diarienummer: SBF-2023-00198
Plannummer: 2 -5535

Exploateringsförvaltningen

Caroline Carlsson
Telefon: 070-872 73 67
E-post: caroline.2.carlsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Kärleksstigen, inom stadsdelen Styrso

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer FN2775/11 på Fastighetskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Exploateringsförvaltningen.

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

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	3:e kv. 2012
Utställning	2:a kv. 2020
Antagande	2:a kv. 2025
Laga kraft	3:e kv. 2025 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandet av planen innebär huvudsakligen uppförande av tre nya bostadshus.

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

Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Planområdet omfattar fastigheterna Brännö 4:172 och del av 5:47 vilka är privatägda.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Det ingår ingen allmän plats i detaljplanen.

För allmän plats i anslutning till planområdet råder enskilt huvudmannaskap och Brännö vägförening ansvarar för vägar och allmänna platser.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Avtal mellan fastighetsägare och övriga

Avtal angående förvärv av mark, fastighetsbildning samt inträde i befintliga gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt att upprätta mellan fastighetsägare samt Brännö Vägförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planen ger möjlighet att bilda tre nya fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning, två från fastigheten Brännö 4:172 och en från Brännö 5:47.

Delar av Brännö 5:47 är sedan tidigare planlagda med allmän plats. Markanvändningen ändras till kvartersmark för en smal markremsa som är ianspråktagen som gräsmatta i direkt anslutning till gräsmatta som finns inom Brännö 5:174. Således möjliggörs att marken kan föras över till Brännö 5:174 genom fastighetsreglering.

Den del av fastigheten som består av en berghäll behålls som allmän plats. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats, så finns inte kravet att allmän plats inom en fastighet ska avskiljas för att fastigheten ska anses lämplig för sitt ändamål. Den allmänna platsen inom Brännö 5:47 kan antingen ingå i styckningslotten eller ligga kvar på stamfastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

I plankartan finns bestämmelse med ”g – markreservat för gemensamhetsanläggning”. Bestämmelsen innebär att marken är reserverad för att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning inom området men att det slutgiltiga läget för gemensamhetsanläggningen fastställs i lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar för väg, vatten- och avloppsledningar samt uppställningsplats för sopkärl kan bildas inom området märkt med ”g” för de fastigheter som nybildas genom avstyckning av fastigheten Brännö 4:172. Alternativt kan servitut bildas.

Fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Brännö GA:18 i samband med avstyckning. Brännö GA:18 förvaltas av Brännö Vägförening med ändamålen kör- och gångvägar samt allmän plats.

Servitut

Servitut kan bildas för vatten- och avloppsledningar till förmån för de nytillkomna fastigheterna, se även avsnittet Gemensamhetsanläggningar ovan. För ny fastighet inom Brännö 5:47 behövs även servitut för vatten- och avloppsledningar som planeras läggas över Brännö 5:174.

Servitut för uppställning av sopkärl kan bildas inom korsmark på sydvästra delen av Brännö 4:172.

Servitut som tillåter infart till ny fastighet över Brännö 5:47 samt samutnyttjande av yta för uppställning av sopkärl i östra hörnet av Brännö 5:47 ska bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Trafik och Parkering

Ingen privatbilism förekommer på Brännö, en del dispensfordon förekommer dock. Parkering sker på fastlandet. Det finns ett kösystem för de parkeringsplatser som är belägna på Saltholmen och som finns tillgängliga för de boende på skärgårdsöarna. Anmälan sker till Göteborgs Stads Parkering AB (P-bolaget).

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Brännö. Båtarna utgår från Saltholmen, varifrån kollektivtrafiken in till centrala Göteborg anses god.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende vatten- och avloppsanslutningen (va).

Dricksvattnet på Brännö leds i överföringsledningar från fastlandet. Spillvattnet pumpas i ledningar till Ryaverket på Hisingen.

Anslutning till dricks- och spillvattenledning för nya fastigheter kan ske till befintligt, allmänt ledningsnät som finns i anslutning till planområdet. För servisledningar fram till kommunal anslutningspunkt ska gemensamhetsanläggning bildas.

Brandvatten

- Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Detta gäller för ledningen med dimension 200. Det finns en brandpost på den stora vattenledningen (V200) i Husviksvägen, i korsningen till Kärleksstigen, ca 115 meter till nybyggnationen på fastigheten Brännö 4:172.
- Det finns en brandpost på vattenledningen (V200) i närheten av Husviks pumpstation som ligger ca 90 meter från nybyggnation på Brännö 5:47.

På vattenledningen med mindre dimension i Kärleksstigen finns inga brandposter.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning i befintliga öppna dammar och tillskapade fördröjningsmagasin så att krav på fördröjning och rening uppfylls. Allmänna dagvattenledningar finns ej utbyggda i planområdet och planeras ej heller att byggas ut.

Byggnader och tillfartsvägar ska höjdsättas enligt Göteborgs stads skyfallsriktlinjer. Detaljerade krav och förslag på lösningar finns i dagvatten- och skyfallsutredningen tillhörande detaljplanen.

Se vidare information under avsnittet *Dagvatten- och skyfallshantering* i planbeskrivningen.

El- och teleledningar

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet och anslutning kan göras till dessa.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Nya byggnader ska uppföras med radonskydd såvida inte särskild utredning påvisar annat.

Luft och buller

För buller se i planbeskrivningen under rubriken *Störningar*.

Miljökvalitetsnormerna för luft är uppfyllda.

Geoteknik

På fastigheten Brännö 4:172 kommer sprängningsarbeten att behöva göras för att anlägga väg upp till den nya bebyggelsen.

Mindre ingrepp i berget kommer att bli aktuella på Brännö 5:47 för att ordna grundläggning och ramp upp till den nya byggnaden.

Innan arbeten sker i berget ska geotekniker kontaktas för att klargöra lämpliga metoder och påverkan på omgivningen

Det är respektive fastighetsägares ansvar att vidta åtgärder samt bekosta dessa i samband med byggnation.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kretslopp och vattennämnden får inkomster för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet. Utöver det medför detaljplanen inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

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.

Ekonomiska konsekvenser för Brännö vägförening

Brännö Vägförening får en inkomst i form av inträdesersättning för varje ny fastighet som ansluts till Brännö GA:18.

Stefan Unger
Enhetschef

Caroline Carlsson
Projektledare