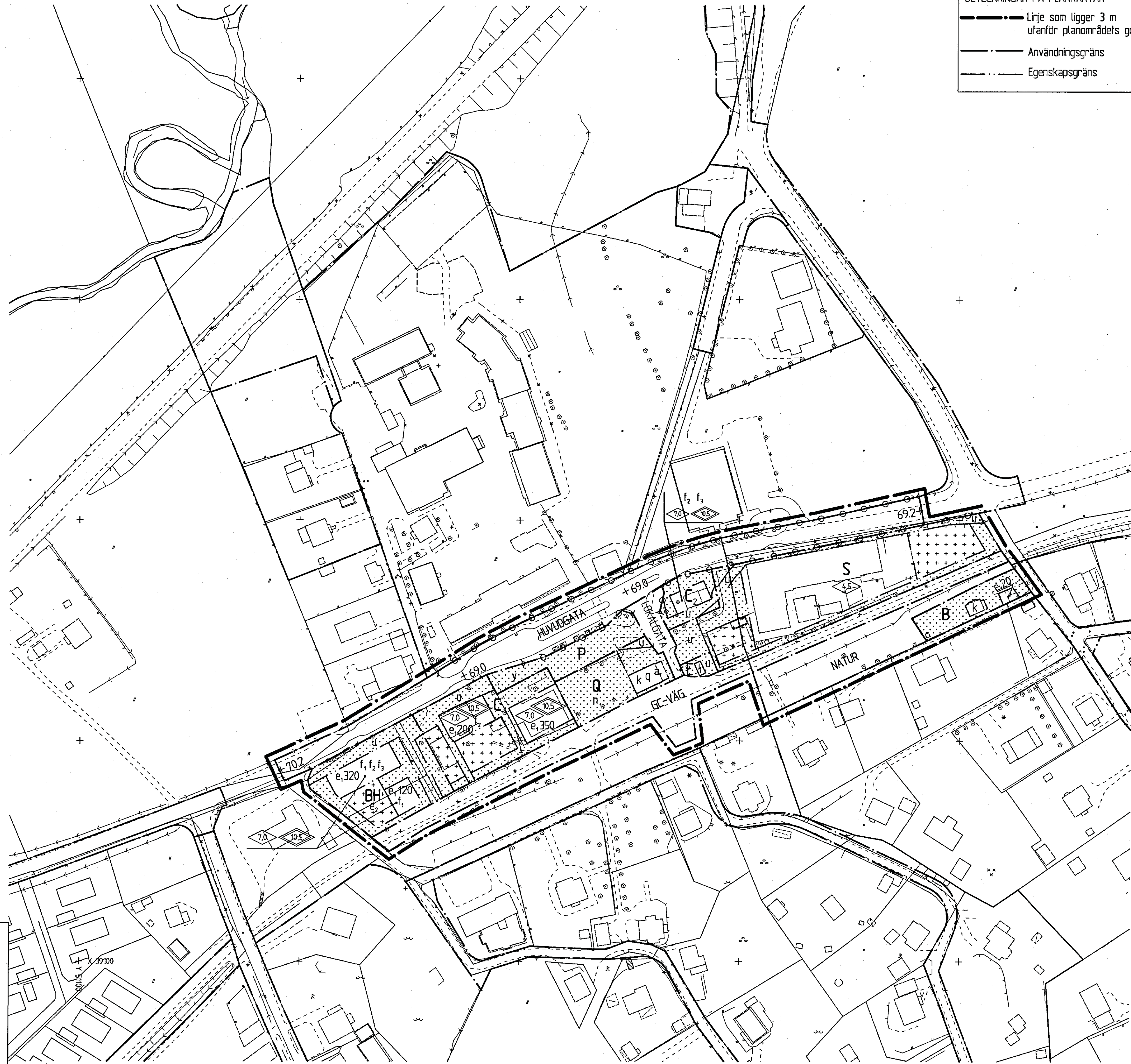




BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykeltrafik
- NATUR Naturområde

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BH Bostäder och handel
- C1 Centrum; bostäder, handel, kontor och ej miljöstörande verksamheter. Handel endast i bottenvåningen.

- C2 Centrum; handel, kontor och ej miljöstörande verksamheter

- E Transformatorstation
- P Parkering
- Q Användning anpassad till byggnadens kulturvärde, dock ej bostad i bottenvåningen. Verksamhet får inte vara störande för omgivningen

- S Skola

3. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.

4. UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största byggnadsarea i m².
- e₂ Kvarteret får inte delas i flera fastigheter.

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnader.

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

6. MARKENS ANORDNANDE

- n Området skall vårdas och underhållas så att dess karaktär som stationspark bevaras.

Utfart får inte anordnas.

7. PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- f₁ Handel endast i bottenvåningen. Lägsta rumshöjd i bottenvåningen är 2,7 m.

- f₂ Fasad i bostadslägenhet mot huvudgatan skall utformas så att maximal ljudnivå inomhus inte överstiger 45 dBA nattetid. Minst en uteplats per lägenhet skall anordnas mot tyst sida, med maximal ljudnivå 70 dBA.

- f₃ Byggnader skall utformas med särskild hänsyn till områdets karaktär. Inom kvarteret skall bebyggelsen ha ett enhetligt formspråk med samordnat material- och färgval. Fasaderna skall utgöras av träpanel.

och färgval. Fasaderna skall utgöras av träpanel.

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter.
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter.

Högsta byggnadshöjd för kompletteringsbyggnader är 3,0 m. Högsta nockhöjd är 4,2 m.

Dayvatten skall omhändertas lokalt alternativt fördröjas innan avledning sker.

Lägsta höjd på färdigt golv skall vara 0,3 m över marknivån i respektive förbindelsepunkt.

8. VARSAMHET

- k Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Vid ändring av byggnaden skall följande särdrag och värden beaktas:
 - fasadens karaktär och proportioner, material och färgsättning, fönstrens placering och proportioner.
 - Återställande av byggnadens ursprungliga utseende medges.

9. SKYDDSBESTÄMMELSER

- q Byggnaden får inte rivas.

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

- a1 Bygglag krävs även för underhåll av byggnads exteriör, byte av tak- och fasadmateriäl samt för nya fönster.

BESLUT

(Plankarta, bestämmelser)

BN utställning 2004-12-07 § 779

BN geok./antag. 2005-05-03 § 270

KF antagande

Laga kraft 2005-06-03 /KF

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Kartblad: 5180 D, 5190 A

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas

Koordinatsystem i plan och höjd: Göteborgs lokala

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mättningskungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
BOSTÄDER M M I
OLOFTORPS CENTRUM
inom stadsdelen Olofstorp
i Göteborg

Göteborg 2004-12-07, rev 2005-05-03 /KF

Kenneth Fonden
Plancher

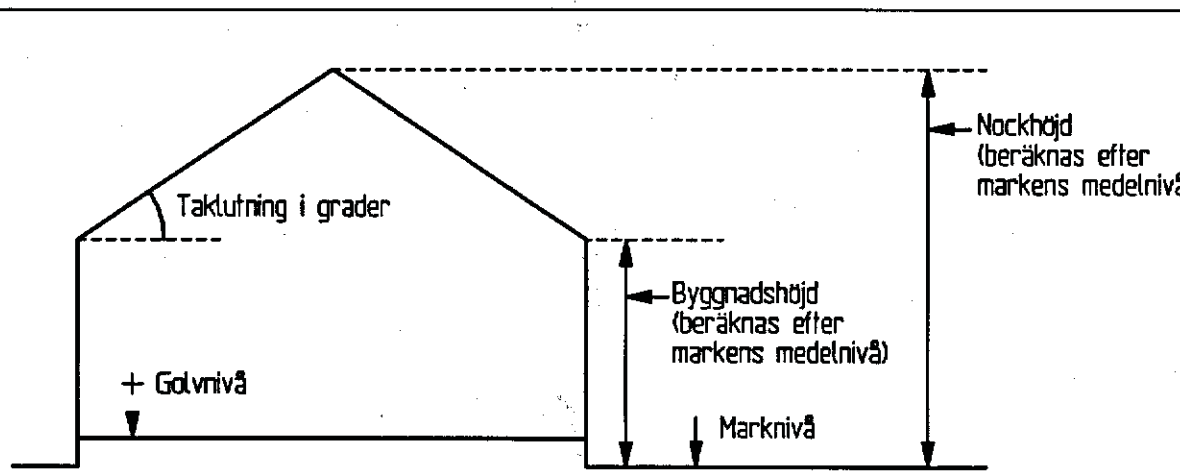
Jack Darrell
Jack Darrell

Gunnar Håkansson
GF Konsult

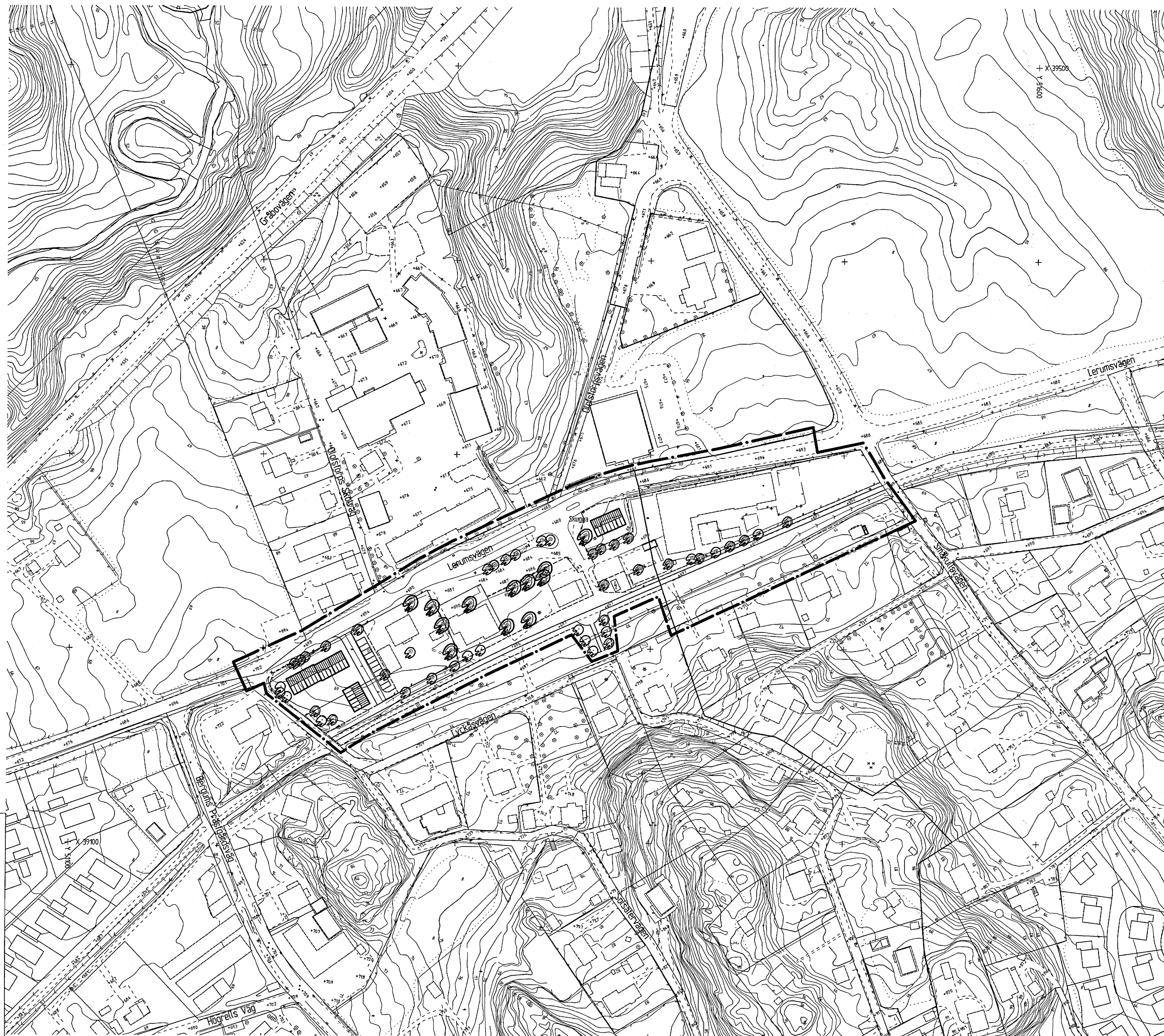
PLANKARTA

Filaa 4817

Cadritad av: Gunnar Håkansson

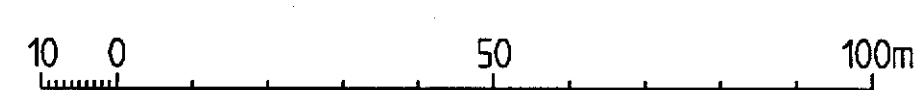


Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.



BETECKNINGAR	
	Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
	Fastighetsgräns
	Föreslagen fastighetsgräns
	Befintlig byggnad takkontur resp. fasadiv
	Föreslagen byggnad
	Träd

Filaa 4817 3 st



Cadritad av: Gunnar Håkansson

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
BOSTÄDER M M I
OLOFTORPS CENTRUM
inom stadsdelen Oloftorp
i Göteborg

Göteborg 2004-12-07, rev 2005-05-03 /

Kenneth Fonden
 Jack Darrell
 Gunnar Håkansson
GF Konsult



**Detaljplan för
BOSTÄDER M M I OLOFSTORPS CENTRUM
inom stadsdelen Olofstorp i Göteborg**

Antagen av *EF*/BN den 3/5 2005
§ 270 / *AC*
Logo kraft den 3/6 2005. *MF*

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Program
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse/Uställningsutlåtande
- Förteckning över samrådskrets
- Utlåtande över miljöteknisk markundersökning

SAMMANFATTNING

Olofstorp är ett till ytan stort villasamhälle med en liten och otydlig, historisk kärna. Bebyggelsen i centrum kompletteras så att miljön binds samman och kärnan blir tydligare. Centrumområdet föreslås kompletteras med ca 20-25 lägenheter med hyresrätt. Möjlighet lämnas även att uppföra en ny byggnad för handel, kontor eller för icke miljöstörande verksamheter.

För centrumområdet upprättas parallellt två detaljplaner. Inom föreliggande detaljplan redovisas området mellan Lerumsvägen och gång- och cykelbanan söder om denna. I planområdet ingår Olofstorps historiska kärna som utgörs av det före detta stationshuset med tillhörande stationspark. Byggnaden och parken föreslås bevaras.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget i Olofstorp, ca 15 km nordost om Göteborgs centrum. Området begränsas av Lerumsvägen i norr, Lyckåsvägen i väster, samt av gång- och cykelbanan utmed det före detta spårområdet i söder. I öster avgränsas området av Småkullavägen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,1 ha. Marken ägs av kommunen och enskilda fastighetsägare. Fastighetsförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.

Gällande planer

Detaljplan saknas för området. Översiktsplanen ÖP 99 anger planområdet som huvudsakligen bostäder; bostäder samt bostadsanknuten service.

Miljöprogram m m

Ett miljöprogram för området har tidigare upprättats och godkänts av byggnadsnämnden år 1994.

En utredning har också genomförts år 1999 tillsammans med Vägverket, Trafikkontoret, Fastighetskontoret och Park- och Naturförvaltningen som inneburit trafiksäkerhets- och miljöförbättrande åtgärder på Lerumsvägen.

Program för planområdet

Program för planområdet har upprättats 2003 och godkänts av byggnadsnämnden 2003-05-27. Programmet omfattade två delområden, varav nu aktuellt planområde utgör område 1. Inom område 1 föreslår programmet att två flerbostadshus samt tre parhus skall uppföras. Husens läge, utformning och anpassning till den befintliga miljön skall prövas i samband med upprättande av detaljplan.

Landskapsbild

Olofstorp ligger intill Lärjeån med ett vackert ravinlandskap som är av riksintresse. Landskapet är en bördig dal med djupa raviner som klyver åkrarna. Runt om reser sig skogsklädda berg. På sluttningarna utmed ån finns åkrar, ängar, snår och dungar. Skogsbrynen och sluttningarna är tydliga rumsskapande element i det öppna landskapsrummet. Lärjeån och dess omgivningar har en stor artrikedom.

Olofstorp är ett samhälle som växte upp kring stationsområdet vid sekelskiftet. Samhället är väl samlat och tydligt avgränsat från det omgivande jordbrukslandskapet. Huvuddelen av bebyggelsen ligger samlad söder om Lerumsvägen och det gamla järnvägsspåret. Bebyggelsen består av småskalig bostadsbebyggelse och gårdsbebyggelse. Norr om Lerumsvägen ligger bl a livsmedelsaffären och skolan.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden består av 5-20 m lera som underlagras av några meter sand. Leran är överkonsoliderad. Lätta byggnader kan därför grundläggas direkt på mark. Markytan är i stort sett horisontell. Stabiliteten är därför tillfredsställande. Vid ravinen norr om planområdet har stabiliteten beaktats när sporthallen byggdes.

Markradon

Marken är lågradonmark. Inga särskilda åtgärder mot markradoninträngning är nödvändiga.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom det gamla spårområdet för att utreda eventuell förekomst av föroreningar relaterade till tidigare verksamhet. Analysresultaten visar att i endast en av sex provpunkter påträffades halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Nivån överskrids här endast marginellt. En punktsanering föreslås utföras där föroreningshalter påträffats.

Fornlämningar

Norr om församlingshemmet ligger platsen för Olofstorps gamla by. Den är omtalad i källor från 1500-talet, då här fanns fyra gårdar. På kartor från åren 1792 och 1832 redovisas gårdsbebyggelse på platsen. Göteborgs Stadsmuseum har efter beslut av Länsstyrelsen utfört en arkeologisk utredning för berörd del inom planområdet. Inget i utredningen tyder på någon varaktig verksamhet inom undersökningsområdet, vare sig under förhistorisk tid eller under medeltid. Från antikvarisk synpunkt finns inget som hindrar att marken bebyggs.

Kulturhistoria och äldre byggnader

Vid sekelskiftet 1900 byggdes Västgötabanan ut och kring Olofstorps station växte en mindre tätort fram. I närheten låg redan komministerboställe och prästgård och nu placerades flera andra viktiga byggnader i anslutning till stationen, bl a nya folkskolan, lanthandel, missionshus och församlingshem. Under 1930-talet byggdes sommarstugeområden i Olofstorp. Efter 1950 har flertalet av stugorna omvandlats till permanentbostäder. Järnvägen lades ner 1967 och det före detta spårområdet är nu gång och cykelbana. Under 1990-talet har flera bostadsområden byggts ut i samhället.

Centrum i miljön är stationshuset med det före detta spårområdet. Järnvägsstationen invigdes 1900. Stationshuset, som har en enkel exteriör utan dekor, var ursprungligen utformat med rik snickeridekor och delvis smårutsindelade fönsterbågar. I byggnadens bottenvåning finns ett museum som drivs av Bergums hembygdsförening, museisektionen. Övervåningen används nu som bostad.

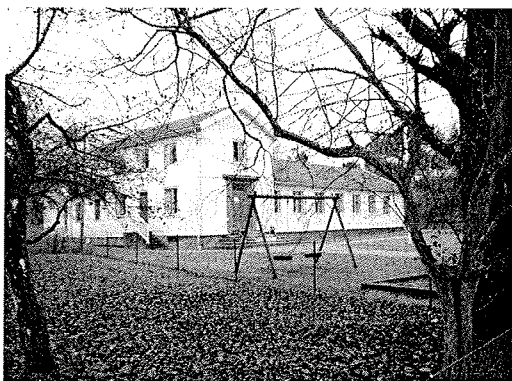


Stationshuset från söder



Stationshuset från norr

Andra värdefulla delar i miljön, som är belägna utanför planområdet, mitt emot stationshuset, är villan Olofstorp 3:34. Villan är uppförd med elegant spröjsade fönster i början av 1900-talet. Här finner man också församlingshemmet (3:39) byggt 1932 i stram klassicistisk stil.



Församlingshemmet



Villa Olofstorp 3:34

Miljön är ett intressant exempel på den typ av bebyggelse som växte fram vid landsbygdens stationer och utgör ett viktigt lokalthistoriskt inslag i Olofstorp. Miljön ingår som område i kommunens *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse* och i ett bevarandeprogram från år 1987.



Fritidshus i områdets östra del

Öster om stationshuset ligger ett äldre fritidshus. Byggnaden finns inte omnämnd i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, men ingår i helhetsmiljön kring stationshuset och bedöms ha ett lokalt miljöskapande värde. Byggnaden har sannolikt genomgått endast små yttre förändringar sedan den byggdes, förutom att fasaderna har klätts med eternitplattor.

Mark och vegetation

Området är i stort sett helt plant med små nivåskillnader. Kring stationshuset finns delvis den gamla stationsmiljön bevarad med banvallen som nu fungerar som gång- och cykelbana samt en trädgård väster om byggnaden. I trädgården finns några lekredskap uppställda och här växer en stor lind och flera lönnar. Öster om stationshuset finns en mindre byggnad med tillhörande trädgård. Trädgårdsmiljön är idag ovårdad, här växer dock ett flertal träd som ger området en lummig karaktär.



Stationshuset med trädgård

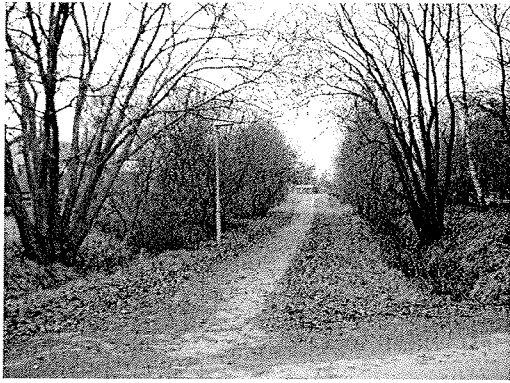


Östra delen av området med Knattegården i bakgrunden

I områdets västra del ligger en tvåvåningsbyggnad med butik i bottenvåningen med tillhörande trädgård. Marken väster om denna är obebyggd och utgörs av ängsmark. I kanten av området står några beskurna oxlar och björkar.



Västra delen av området med Lerumsvägen och elaffären i bildens vänstra kant



Banvallen sedd från väster



Lyckåsvägen sedd från väster

Service

I Olofstorp finns två förskolor, Knattgården som är belägen i planområdets nordöstra del, samt Saras väg 5. Bergumsskolan är belägen norr om Lerumsvägen och innehåller förskoleklasser, årskurs 1-9 samt fritidshem.

Norr om Lerumsvägen finns stadsdelskontor, bibliotek, livsmedelsbutik och brandstation. Inom planområdet finns kontorslokal samt en elbutik. I samhället finns bland annat även en handelsträdgård och en bygdegård.



Butikshus med elaffär



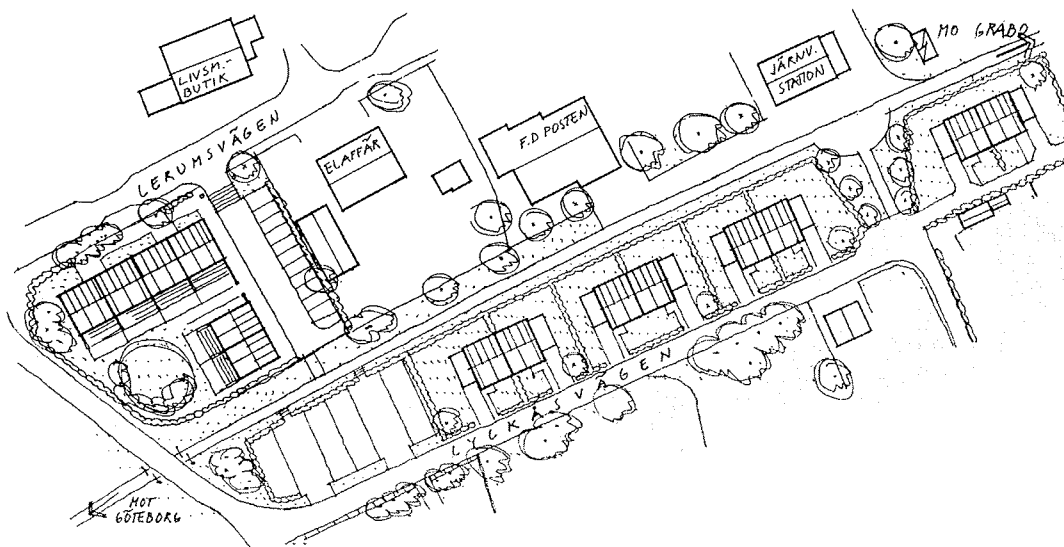
Kontorsbyggnad, f d posten

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Olofstorp är ett samhälle som vuxit upp kring det gamla stationshuset. Samhällets centrum utgörs av området kring stationshuset. Här finner man skola och butik, norr om Lerumsvägen och församlingshemmet söder om Lyckåsvägen. Centrumområdet är händelsefattigt och präglas av markområden som har karaktären av överblivna ytor.

Områdets karaktär som centrum förslås förstärkas genom att nya bostäder uppförs öster om Lyckåsvägens korsning med Lerumsvägen samt mellan den gamla banvallen och Lyckåsvägen. Möjlighet lämnas även att uppföra en ny byggnad för centrumändamål väster om Knattegårdens förskola.

Den nya bebyggelsens placering och volymer har anpassats efter det äldre bebyggelsemönstret och bidrar till binda samman miljön och förtydliga centrumkärnan. Material skall vara traditionella med träfasader och tegel eller plåt på taken. Husens helhetsgestaltning och detaljer får gärna vara tydligt moderna och behöver inte efterlikna bebyggelsen i närheten.



Exempel på utformning av centrumområdet. Med grått raster markerad del är belägen utanför planområdet.

Det gamla stationshuset med tillhörande trädgård skall bevaras. Användningen av byggnaden får anpassas efter byggnadens kulturvärde. I områdets östra del ges möjlighet att stycka av en fastighet kring den äldre stugan.

För centrumområdet upprättas en detaljplan med enskilt huvudmannaskap parallellt med denna detaljplan. Den del av den nya bebyggelsen som trafikmatas från Lyckåsvägen ingår i den separata detaljplanen.

Avvägning enligt miljöbalken

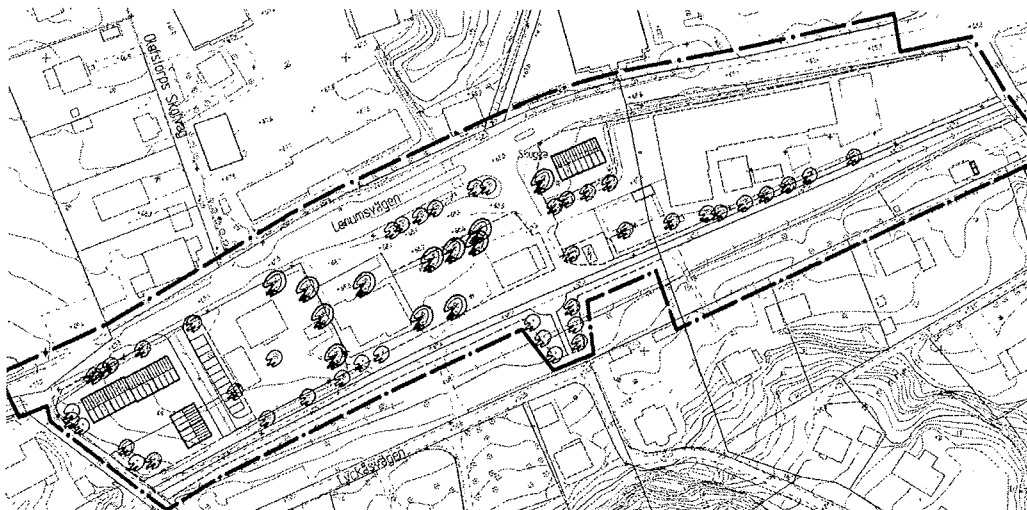
Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kulturintressena tillgodoses i detaljplanen. Planförslaget är förenligt med översikts-

planen och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

I områdets västra del, söder om Lerumsvägen föreslås två byggnader med sammanlagt ca 12 hyreslägenheter. Rumshöjden i bottenvåningen skall vara lägst 2,7 meter, så att byggnaderna även är möjliga att utnyttja för handel. Byggnaderna föreslås uppföras i två våningar likt den intilliggande butiksbyggnaden, med möjlighet att inreda vinden.



Exempel på utformning av området.

Väster om förskolan lämnas möjlighet att uppföra en ny byggnad för centrumändamål; handel, kontor eller någon verksamhet som inte är störande för omgivningen. Centrumändamål samt bostäder medges för de två befintliga byggnaderna söder om Lerumsvägen.

I områdets östra del ligger Knattegårdens förskola. Denna utnyttjar idag mark som ligger utanför den egna tomten. Planen innebär att tomtgränsen anpassas till den yta som förskolan utnyttjar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den gamla järnvägsstationen och parken är något av Olofstorps hjärta. Stationshuset rymmer för närvarande museiföreningens verksamhet samt en bostad. Byggnaden är även lämplig för annan typ av verksamhet som öppnar stationshuset för allmänheten under fler veckotimmar, till exempel butik eller café.

Stationshuset redovisas i planen som Q - användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Verksamhet får inte vara störande för omgivningen beträffande utomhusaktiviteter, transporter eller utsläpp. Byggnaden har ett lokalt kulturhistoriskt värde och får inte rivas. Vid ändringar eller underhåll av byggnaden får dess karaktär inte förvanskas, dock medges att fasaderna återställs till ett mera ursprungligt utförande. Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde medges inte tillbyggnader. Vid eventuella ändring av byggnadens fasader är det

angeläget att växlingen mellan liggande och stående träpanel bevaras. Fönstrens proportioner och indelning samt symetriska placering har stor betydelse för byggnadens karaktär. Bygglov krävs även för underhåll av byggnadens exteriör, byte av tak- och fasadmateriäl samt för nya fönster.

Stationshusets trädgård skall vårdas och underhållas så att dess karaktär som stationspark bevaras. Trädgården bör inte stängslas in mot det före detta stationsområdet.

Vid banvallen, väster om Småkullavägen ligger en äldre fritidsbostad. Byggnaden saknar kök och toalettutrymmen, varför en mindre tillbyggnad medges. Tillbyggnaden bör med hänsyn till byggnadens karaktär vara smalare och lägre, så att det tydligt framgår att den utgör ett sentida tillskott. Tillbyggnaden redovisas med viss storlek på plankartan, vilket utgör en utgångspunkt för dess utbredning. Om det vid mer detaljerade studier visar sig att en något större utbredning krävs får detta prövas inom ramen för mindre avvikelse. Planens syfte är härvid att säkerställa att rimligt utrymme för kök och toalett kan anordnas. Vid byte av fasadmateriäl bör träpanel med en karaktär från byggnadens tillkomsttid väljas. Fönstrens storlek, indelning och spröjs har stor betydelse för byggnadens karaktär. Planen innebär att en fastighet får styckas av kring stugan samt att byggnaden bevaras.

Gestaltungsprinciper

Olofstorp är till ytan ett stort villasamhälle med en liten och otydlig, historisk kärna. En komplettering av bebyggelsen i centrum bidrar till att binda samman miljön och förtydliga kärnan. Den pågående utbyggnaden av skolan och idrottshallen är ett steg i den riktningen, liksom den föreslagna nya bebyggelsen i anslutning till stationen och spårområdet.

Det gamla spårområdet som sedan länge saknat funktion och mest haft karaktär av överbliven yta, blir ett enkelt parkstråk i en färdigbyggd miljö. Lerumsvägen kan också få en tydligare centrumkaraktär.

Den nya bebyggelsen längs Lerumsvägen bildar tillsammans med livsmedelsbutikens stora hus en port till Olofstorps centrum från väster. Från andra hållet bildar förskolan och den nya skolbyggnaden motsvarande entré.

Den nya bebyggelsen placeras på samma avstånd från gatan som grannhuset (elaffären). På så sätt förstärks "radbebyggelsen" som är så typisk för små, svenska samhällen. Byggnadshöjden anpassas också efter de äldre husen.

Materialen skall även här vara traditionella, trä, tegel och plåt, medan husens helhetsgestaltning och detaljer gärna får vara tydligt moderna.

Grundläggning

Geoteknisk utredning bör utföras för val av lämplig grundläggning.

Friytor

Genom området löper en gång- och cykelbana utefter den gamla banvallen. I anslutning till stationshuset bevaras ett bredare stråk kring GC-vägen som minner om det gamla spårområdet. Mitt för stationshuset lämnas marken obebyggd så att stationsbyggnaden exponeras mot Lyckhemsvägen i söder. I områdets östra del bevaras den idag obebyggda marken söder om banvallen som naturmark.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Genom området passerar Lerumsvägen. Miljöförbättrande åtgärder har genomförts nyligen på denna med en busshållplats norr om stationsbyggnaden. Skyltad hastighet genom centrum är 30 km i timmen.

Från gång- och cykelbanan utmed banvallen finns utbyggt en gångbana fram till Bergumsskolan. Övergångsstället vid Lerumsvägen är utformat med en mittrefug och ger möjlighet att tryggt passera vägen. Utmed Lerumsvägens södra sida finns även en trottoar.

Parkering

Söder om Lerumsvägen, i anslutning till stationsbyggnaden, finns anordnat en allmän parkering med 12 biluppställningsplatser. Parkeringen utnyttjas dels som pendelparkering, dels för kringliggande verksamheter som skola, stadsdelskontor, museum och förskola. Parkeringsplatserna har inte räckt till för att täcka behovet, utan mark söder om den gamla banvallen har tagits i anspråk för parkering. För att komma till och från dessa bilplatser måste fordon backa över gång- och cykelbanan, vilket innebär stora risker för passerande cyklister och fotgängare.

Föreslagen utbyggnad av bostäder utmed Lyckåsvägen innebär att huvuddelen av den mark söder om gång- och cykelvägen som utnyttjas för parkering övergår till kvartersmark. Runt gång- och cykelbanan bibehålls ett bredare markområde för att bibehålla karaktären av det gamla spårområdet.



Parkering vid Lerumsvägen



Parkering söder om banvallen

En ny infartsparkering har nyligen anlagts vid infarten till samhället. Parkeringsplatser har även iordningstänkts inom skolområdet. Pendlare och skolpersonal hänvisas till respektive parkeringsplats.

Parkeringsbehovet till de föreslagna nya bostäderna samt befintliga handels- och kontorslokaler och museet tillgodoses inom egen tomtmark. Besökande till museet och föreslagen ny butik öster om stationshuset har även möjlighet att utnyttja den allmänna parkeringen söder om Lerumsvägen.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns från Olofstorp till Göteborgs centrum med en expressbuss och linje 71. Linje 78 går från Olofstorp till Gamlestadstorget, där man kan byta till spårvagn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna va-ledningar med duplikatsystem är utbyggda till planområdet, d v s det finns både spillvatten- och dagvattenledning. Ledningar finns utbyggda i Lyckåsvägen och Lerumsvägen. Väster om elaffären passerar va-ledningar genom planområdet inom kvartersmark. Erforderligt utrymme har i planen säkerställts med u-område. Flyttning av del av ledning på en mindre sträcka norr om Lyckåsvägen erfordras. Spillvatten avleds till pumpstation vid Olofstorp skolväg varifrån det pumpas vidare till Olofstorps pumpstation. Dagvatten avleds till Lärjeån.

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

Dag- och dräneringsvatten skall fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning i Olofstorp skolväg respektive Lyckåsvägen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

För att anslutning med självfall skall tillåtas skall lägsta höjd på färdigt golv i byggnad vara minst 30 cm över gatuhöjd i respektive förbindelsepunkt i Olofstorp skolväg och Lyckåsvägen med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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.

Värme

Byggnader värms med enskilda anläggningar.

El och tele

En transformatorstation finns öster om stationshuset.

El- och telekablar finns utbyggt utmed Lerumsvägens södra sida samt längs den före detta banvallen. Ledningar finns även utlagda mellan de båda ledningsstråken. Erforderliga sträckningar över kvartersmark säkerställs med u-område. Vid utbyggnad av butiksbyggnad väster om förskolan erfordras flyttning av en elledning.

Konsekvensbeskrivning

0-alternativ

Om detaljplanen inte kan genomföras kommer behovet av fler bostäder och fler hyresrätter i Olofstorp att finnas kvar. Det kulturhistoriskt värdefulla stationsområdet får inte ett ökat skydd.

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret anser att denna plan inte innebär betydande påverkan på miljön.

Ställningstagande till sociala konsekvenser

Förslaget innebär en ökning av Olofstorps befolkning. Detta ger ett större underlag för kommersiell service i området. Den ökade befolkningen kan leda till underlag för fler fritidsaktiviteter på kvällarna i samhället. En ökning av antalet hyresrätter ger möjlighet till kvarboende för äldre, ungdomar m fl.

Störningar

Enligt översiktliga bullerberäkningar väntas den föreslagna bebyggelsen få en ekvivalent ljudnivå på 56 dBA utmed fasad mot Lerumsvägen. Detta överstiger något rekommenderad ljudnivå på 55 dBA, men bedöms som acceptabelt. Ur störningssynpunkt har de maximala ljudnivåerna större inverkan. Den maximala ljudnivån beräknas till 81 dBA vid första våningen. För att uppnå en godtagbar inomhusmiljö med en högsta maximal ljudnivå på 45 dBA, erfordras särskilda fasadåtgärder. Med hänsyn till trafiken bör uteplatser och balkonger orienteras mot gårdssidan. Enligt särskild planbestämmelse skall minst en uteplats per lägenhet anordnas mot tyst sida, med maximal ljudnivå 70 dBA.

Radon

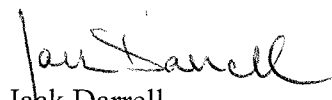
Marken är lågradonmark. Inga särskilda åtgärder mot markradoninträngning erfordras.

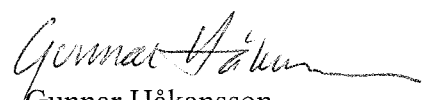
GENOMFÖRANDE

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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


Kenneth Fondén
Bitr. planchef


Jack Darrell


Gunnar Håkansson
GF Konsult



Handläggare: Anders Bergquist, GF Konsult AB
Tfn 031-507224

Antagen av KF/BN den 3/5 2005
§ 270 / AC
Laga kraft den 3/6 2005. /uf

**Detaljplan för
BOSTÄDER MM I OLOFSTORPS CENTRUM
inom stadsdelen Olofstorp 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under våren 2004. Planen beräknas kunna antas under våren 2005.

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 bygg rätt).

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Inom planområdet äger kommunen större del av den exploaterbara marken. Byggherre för bostadshusen är P-P Entreprenad AB som förfogar över Olofstorp 3:45.

Huvudmannaskap –allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen skall ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare iordningställandet.

Avtal

Kommunen har lämnat en option (markanvisning) till P-P Entreprenad AB på del av fastigheten Olofstorp 3:15. Denna option berörs även av "Detaljplan för bostäder m.m. vid Lyckåsvägen". Kommunen genom fastighetsnämnden kommer att träffa ett avtal om marköverlåtelse m.m. med P-P Entreprenad AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Inlösen**

Ingen inlösen erfordras då kommunen äger all allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Exploatören skall av kommunen förvärva större delen av markområdet för de nya bostadshusen. Innan bygglov beviljas för flerbostadshus och byggnad för centrumändamål behöver nya fastigheter bildas. Fastigheter skall också bildas för fritidshuset och för transformatorstationen. För att överensstämma med planen behöver fastigheterna Olofstorp 1:15 (förskola) och Olofstorp 3:57 (f d posten) ombildas genom fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

För Olofstorp 3:57 (f d posten) behöver ett servitut för väg inrättas över befintlig parkeringsplats samt ett servitut inrättas för va-ledningar i ny sträckning.

Göteborgs Energi AB, Telia Sonera AB och Va-verket har ledningar i området som behöver säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om fastighetsbildning

Exploatören svarar för ansökan om fastighetsbildning för det område de förvärvar av kommunen. Kommunen ansvarar för ansökan om nya fastigheter för centrumändamål, banvaktarstuga och transformatorstation samt för ombildning av förskolans fastighet.

I övrigt skall respektive fastighetsägare och ledninghavare ansvara för ansökan om fastighetsbildning resp inrättande av ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR**Trafik**

De föreslagna flerbostadshusen och fastigheten Olofstorp 3:44 (elaffär) har tillfart direkt från Lerumsvägen. För förskolan Olofstorp 1:15 och Olofstorp 3:57 (f d posten) samt stationshuset med museum sker tillfart via Lerumsvägen och en lokalgata. Den föreslagna fastigheten för centrumändamål får samma tillfart som förskolan.

Fritidshuset i planområdets östra del har sin tillfart från Småkullavägen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelbanan längs banvallen skall kompletteras med en ny anslutning till Lyckåsvägen.

Parkering

Den centrala delen av planområdet med den före detta järnvägsstationen har karaktär av centrum. På kvartersmarken utmed Lerumsvägen finns en större parkering som ägs av kommunen. Denna kan komma att upplåtas för olika ändamål.

I övrigt skall parkering för respektive fastighet ordnas på egen tomtmark.

Vatten och avlopp

Inom området finns kommunalt ledningsnät för ren-, spill- och dagvatten utbyggt.

Privata va-ledningar för fastigheten Olofstorp 3:57 finns fram till kommunens förbindelsepunkt i Lyckåsvägen. Fastighetens ledningar behöver läggas om i ny sträckning för att byggnationen av de mellersta parhusen inom "Detaljplanen för bostäder vid Lyckåsvägen" ska bli möjlig.

Dag- och dränvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmarken genom infiltration. Vid behov av anslutning till allmänna ledningar skall dag- och dränvatten fördröjas i stenmagasin eller dylikt. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Utmed banvallen finns ett dike som tidigare har betjänat bangården. Diket ligger inom planområdet för "Detaljplan för bostäder vid Lyckåsvägen". Parhusens etablering där innebär att diket behöver tas bort. Då diket högsta punkt ligger inom detta planområdet innebär ett borttagande av diket att allmänt och enskilt intresse inte skadas. Någon rättslig prövning med tillstånd för att lägga igen berörd del av diket bedöms inte behövas. Dränering för området ersätts med parhusens egen dagvattenhantering.

För att anslutning med självfall skall tillåtas skall lägsta höjd på färdigt golv i byggnad vara minst 30 cm över gatuhöjd i respektive förbindelsepunkt i Olofstorp Skolväg och Lyckåsvägen, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvatten-system.

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.

Uppvärmning

Inom området finns inga fjärrvärmeledningar varför uppvärmning av husen får ske individuellt.

El- och Teleledningar

Ledningsnät för el och tele finns utbyggt inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse fordrar att vissa ledningar behöver läggas om eller om de är onödiga bör de tas bort. För de ledningar som inte har rättigheter genom servitut eller dylikt får respektive ledningshavare stå för kostnaderna för omläggningen. Övriga omläggningar får fastighetsägaren eller exploatören stå för.

Markmiljö

Den före detta järnvägen, Västgötabanan, gick genom området längs nuvarande gång- och cykelväg. En miljöteknisk undersökning har utförts vilken visar på svagt förhöjda föroreningsvärden i en punkt. En punktsanering föreslås där föroreningen påträffats.

Buller

De föreslagna bostäderna närmast Lerumsvägen behöver särskilda åtgärder, se *planbeskrivningen* under rubriken störningar.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna framgår av *planbeskrivningen*.

Arkeologi

Inom området ligger platsen för Olofstorps gamla by från 1500-talet. Göteborgs stadsmuseum har utfört arkeologisk undersökning inom området. Några fornlämningar har inte påträffats och ytterligare undersökningar behöver inte genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens kostnader och inkomster

Detaljplanen innebär att kommunen behöver bygga ut en ca 20 meter lång gångväg. Anläggningskostnaderna beräknas till ca 20.000 kronor. Kommunen har haft kostnader för undersökning av markmiljön samt en arkeologisk utredning. Nämnden får också vissa lantmäterikostnader bl a för avstyckning av banvaktarstugan samt fastighetsreglering för förskolan. Inkluderas konsultkostnader för framtagande av vissa planhandlingar kommer fastighetsnämndens kostnader att uppgå till drygt 300.000 kr. Kostnaderna avser även åtgärder inom detaljplanen för bostäder mm vid Lyckåsvägen.

Inkomster för kommunen skapas genom försäljning av obebyggd mark till exploatören samt försäljning av mark för banvaktarstugan. Markpriset är ännu inte bestämt. Genom planen kommer också en ny fastighet för centrumändamål att kunna säljas.

De totala inkomsterna beräknas överstiga kostnaderna.

Va-nämndens kostnader och intäkter

Kostnaderna för att upprätta nya anslutningspunkter har uppskattas till ca 200.000 kronor och inkomsterna beräknas till 450.000 - 600.000 kronor. Beräkningarna gäller både denna detaljplan och "Detaljplan för bostäder vid Lyckåsvägen".

Driftkostnader

Trafikkontorets framtida driftskostnader för lokalgata och gångväg beräknas öka med 2.000 kronor/år.

Park o naturförvaltningens framtida driftkostnader för park och naturmark beräknas till 2.000 kronor/år.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar alla anläggningar inom kvartersmarken avsedd för bostäder, omläggning av va-ledningar för Olofstorp 3:57 samt erforderlig omläggning av va-verkets ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga parter

Ägaren till Olofstorp 3:57 behöver förvärva mark av kommunen utmed gång- och cykelbanan för att fastigheten skall överensstämma med planen. Utöver ersättning för marken svarar fastighetsägaren för lantmäterikostnaderna för fastighetsregleringen.



Lars Johansson
Stf avd.chef
Fastighetskontoret