



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2017-05-17 Rev: åååå-mm-dd

FN Diarienummer: 1621/11

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Anna Forsberg

Telefon: 031-368 09 73

E-post: anna.forsberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder på västra Asperö inom stadsdelen Styrso 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. 2017
Utställning	4 kv. 2017
Antagande	1 kv. 2018
Laga kraft	2 kv. 2018 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

Planområdet består av såväl samfälld mark som privata fastigheter. Undantaget bostadsfastigheterna, består marken inom planområdet av samfälligheterna Asperö s:1 och s:2. Delägare i samfälligheterna är de fastigheter som har del i Asperö bys skifteslag. Samfälligheten förvaltas av Asperö bys samfällighetsförening. Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Asperö vägförening ansvarar för drift och underhåll av intilliggande allmän platsmark som innefattas av GA:1, lokalväg och natur. Efter utbyggnad av lokalväg inom planområdet kommer Asperö vägförening ansvara för drift och underhåll av denna. Exploatören ska samråda med Asperö vägförening innan byggnation påbörjas. Omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar framgår av avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Avtal

Avtal bör tecknas mellan exploatör och vägföreningen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande av ny lokalväg samt omprövning av GA:1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen ger möjlighet att bilda nya fastigheter för bostadsändamål på obebyggd mark genom avstyckning av s:1 och s:2.

Planen möjliggör även för större byggnader eller avstyckning av befintliga bebyggda fastigheter där det provas lämpligt. Detta beskrivs i plankartan med utnyttjandegraderna e_1 , e_2 samt e_3 .

I samband med fastighetsbildningsåtgärd kan fastighetsbestämning bli nödvändig vid genomförande av planen då flera fastighetsgränser inom området är oklara.

Det område av s:2 som på plankartan är utlagd som kvartersmark längs med fastigheterna Göteborg Asperö 1:105 och Göteborg Asperö 1:153 bör regleras till någon av dessa fastigheter för att vid en framtida byggnation av Göteborg Asperö 1:153 kunna användas till in/utfartsväg för fastigheten.

Erforderlig fastighetsbildning inklusive anslutning till samt omprövning av Asperö GA:1 skall vara genomförd innan bygglov beviljas för nybebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheter som bildas inom planområdet skall anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning, Asperö GA:1, i samband med avstyckning. Asperö GA:1 förvaltas av Asperö Vägförening med ändamålen vägar och parkmark.

Den nya lokalgatan vid Tångeberget skall ingå i Asperö GA:1 efter utbyggnad. Omprövning av gemensamhetsanläggningen inklusive andelstal sker vid lantmäteriförrättning.

Eventuell in/utfartsväg för den nya byggnation vid Tångeberget kan ingå i Asperö GA:1 alternativt att en ny gemensamhetsanläggning bildas för de fastigheter som berörs.

Gemensamhetsanläggning för väg kan även inrättas inom planområdets g-område vid Albert Lorentssons väg.

Servitut och ledningsrätt

Inom u-området i planen skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar med tillbehör. Ledningsinnehavare äger rätt och ansvarar själv för att säkerställa nya och befintliga ledningar för el och tele genom bildandet av ledningsrätt för allmänna ledningar belägna inom u-området.

Nya och befintliga ledningar för vatten - och avlopp kan säkerställas med ledningsrätt.

Där nya servisledningar ska dras inom kvartersmark fram till förbindelspunkt bör servitut behöva bildas för att säkerställas ledningarnas framtida rätt inom privat mark. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa ledningarnas rätt vilket lämpligen görs genom lantmäteriförrättning alternativt avtal.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt. Exploatören bör ansvara för ansökan om lantmäteriförrättning för omprövning av Asperö GA:1

Kommunen ansöker inte om lantmäteriförrättning för genomförande av planen.

Tekniska frågor

Trafik

Ingen privatbilism förekommer på Asperö, en del dispensfordon förekommer dock.

Gator

Planen medför en utbyggnad av en cirka 200 meter lång lokalgata upp till den nya bebyggelsen på Tångeberget. Lutningen på vägen bör inte överstiga 8 % där nyttotrafik ska ta sig fram och 5 % på vägar för gång- och cykeltrafik. Exploatören ansvarar för utbyggnaden och samråd ska ske med Asperö Vägförening innan byggnation påbörjas. Efter utbyggnad skall vägen ingå i Asperö GA:1 och förvaltas av Asperö vägförening.

Vid byggnation av Göteborg Asperö 1:153 behöver in/utfart byggas från Korshamnsvägen in till fastigheten vilket sker på fastighetsägarens ansvarar och bekostnad.

Parkering

Parkering sker på fastlandet. Boende och verksamma på öarna är inte garanterade en parkeringsplats på Saltholmen där kön för att få en förhyrd p-plats eller p-tillstånd är lång.

Parkeringssituationen på fastlandet avhjälpas bäst genom ökat kollektivt resande. En möjlighet att förbättra parkeringssituationen kan vara att utöka antal platser för bilpoolsbilar så att fler har möjlighet att välja bilpoolen framför att äga egen bil.

Övergripande utredningar för trafik- och parkeringssituationen vid saltholmen pågår. Syftet är att ta fram förslag på hur parkeringssituationen kan förbättras och utökas på Saltholmen/Långedrag så att boende och företag i södra skärgården även fortsättningsvis ska kunna ges möjlighet att parkera här.

Parkering för cykel och mopeder löses i anslutning till färjebryggorna samt inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Färjetrafik ombesörjer transporter till och från Asperö. Båtarna utgår från Saltholmen, varifrån kollektivtrafikförbindelserna in till centrala Göteborg anses som goda. Asperö har två bryggor för passagerarfärjor (Asperö Norra respektive Östra) där färjorna tar resenärer till Saltholmen eller vidare söderut i skärgården. Restiden till fastlandet är cirka 10 minuter. Turtätheten är var 10- 30 minut dagtid om man sammanräknar trafikeringen vid de båda färjebryggorna.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom stadens ansvarsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt på ön och befintliga obebyggda tomter med byggrätt har redan anslutningspunkter förberedda.

För bebyggelsen på Stora Tångeberget krävs utbyggnad av vatten- och avloppsledningar cirka 200 meter för anslutning till befintliga ledningar i Källdalsvägen samt utöka kapaciteten i befintlig pumpstation vid Båsdalsvägen. För bebyggelsen vid fotbollsplanen intill Krabbegården är anslutning till befintliga vatten och avloppsledningar möjlig om antal lägenheter är cirka 30 stycken. Ifall det blir flera behöver kretslopp och vatten göra en ny bedömning. För bebyggelsen intill Albert Lorentsson väg krävs en ledningsutbyggnad på cirka 100 meter för spillvatten och eventuellt dagvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta förvaltningen för kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende vatten- och avloppsanslutningen.

Brandposter finns längs Källdalsvägen men beroende på den framtida utbyggnaden kan det bli behov att komplettera med fler. Avstånd mellan hus och brandpost bör inte vara mer än 125 meter.

Dagvatten

Inom planområdet finns endast bitvis kommunala dagvattenledningar. Huvuddelen av området avvattnas i öppet system i form av diken.

En dagvattenutredning ska tas fram till utställningsskedet.

Avfallshantering

Avfall från hushållen hämtas upp vid respektive fastighet. Inom den nya byggnationen vid Tångeberget har hänsyn tagits för att det ska finnas plats att backvända med sopbil.

En miljöstation för sortering av avfall finns på vägen till färjeläget Asperö Östra.

Övriga ledningar

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

El och tele

På Asperö har Fortum jordkabel- och sjökabelledningar för högspänning 10 kV samt luft- och jordkabelledningar för lågspänning 0,4 kV. Det finns även befintliga nätstationer för 10/0,4 kV inom området. För att klara områdets elförsörjning behövs nya jordkabelledningar läggas från befintliga nätstationer till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören. Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

Buller

För närvarande pågår en tillståndsprövning över den verksamhet som Försvarsmakten bedriver i Göteborgs södra skärgård. Verksamhetens påverkansområde samt riksintresseområdets omfattning och innebörd är under utredning och det är därför oklart huruvida planområdet i framtiden kommer beröras av buller från skärgårdsskjutfältet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av ÅF infrastruktur AB 2017-03-06. Stabilitetsförhållandena inom planområdet anses som tillfredsställande. Grundläggning inom det västra delområdet och väster om Källdalsvägen kan utföras med plattor på en packad fyllning på fast botten efter att urschaktning av organiska jordar utförts. På östra sidan om Källdalsvägen är jorden sättningsskänslig och har ojämn jorddjup varpå större byggnader och konstruktioner kan behövas på grundläggas. I samband med bygglov kommer det krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa ett lämpligt och slutligt grundläggningsätt av blivande exploatering. I samband med eventuell sprängning och bergschaktning för grundläggning bör inspektion utföras av sakkunnig. Radonmätningar visar på att området håller sig mestadels inom låg- och normalriskområden. I samband med byggnation bör en radonmarkklassning göras för att avgöra om/vilka radonåtgärder som behövs. Det är fastighetsägarnas ansvar att vidta åtgärder innan bygglov kan ges.

Arkeologi

Planområdet innefattar inga kända fornminnen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför förutom för Kretslopp- och vatten inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Kretslopp- och vattennämndens inkomster och utgifter

Planen medför att kretslopp - och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar till den nya bebyggelsen vid Tångeberget samt Albert Lorentssons väg.

Kretslopp - och vattennämnden får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör/fastighetsägare står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark och får utgifter för utbyggnad av lokagata, anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning, bygglov och lantmåteriförrättning. Avgifter för VA, el, tele mm tillkommer.

Den allmänna platsen inom planområdet tillhör Asperö ga:1 där Asperö Vägförening står för drift och underhåll. I förrättningen för omprövningen av gemensamhetsanläggningen sätts andelstal för respektive fastighet som ingår.

Ekonomiska konsekvenser för Asperö Vägförening

Asperö Vägförening får en inkomst i form av inträdesersättning för varje ny fastighet som bildas vid genomförandet av planen och ska komma ingå i Asperö GA:1.

Asperö Vägförening får utgifter för drift och underhåll av ny lokalväg samt eventuella in/utfartsvägar som kommer ingå i Asperö GA:1.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Stefan Unger
Distriktschef

Anna Forsberg
Handläggare