



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande

Datum: 2012-12-18

FN Diarienummer: 1522/08

Plannummer: (FIIa 5169)

Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll

Telefon: 031-368 10 78

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

Detaljplan för bostäder norr om Uggedal inom stadsdelen Askim 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	1:a kv. 2012
Utställning	3:e kv. 2012
Antagande	4:e kv. 2012
Laga kraft	1:a kv. 2013 (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

Billdal Fastigheter KB äger fastigheten Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 AB äger fastigheten Skintebo 391:2. Göteborgs kommun äger övriga fastigheter inom planområdet.

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen har gett fem bolag en markanvisning för bostäder inom området.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom 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

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen och Skintebo 391:2 AB / Next Step Group Sverige AB

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandavtal tecknas mellan kommunen och bolag tillhörande Next Step Group Sverige AB. Avtalet skall bland annat reglera utbyggnad och finansiering av den allmänna lokalgatan. Mellan parterna skall dessutom en överenskommelse om fastighetsreglering träffas där inlösen och övriga fastighetsrättsliga frågor regleras.

Kommunen och blivande exploatörer

Genomförandavtal mm ska tecknas mellan kommunen och de blivande exploatörerna på kommunens mark.

Ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Den del av fastigheten Skintebo 391:2 som är utlagd som allmän plats ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Skintebo 391:2 som är belägen söder om lokalgatan överförs till fastigheten Skintebo 10:1. De delar av fastigheten Skintebo 10:1 som är belägna norr om lokalgatan överförs till fastigheten Skintebo 391:2. De kvarvarande delarna av fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 ska justeras till den blivande lokalgatan.

En eller flera fastigheter ska därefter bildas inom respektive kvarter.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för de blivande gårdsbildningarna runt slingan på platån samt för parkeringsanläggningar under mark och dess tillfarter.

Ledningsrätt

Fortum Distribution har ledningsrätt, registrerad 2007-12-07 akt 1480K-2007F243, och linjekoncession för en 40 kV-kabel som följer befintlig väg och parkeringsområde inom fastigheten Skintebo 391:1. Ledningsrätten och koncession omfattar u₂-området inom utlagt bebyggelseområde. U₂-området ska vara tillgängligt för befintlig 40 kV högspänningskabel till dess att kabeln har flyttats.

Innan en utbyggnad kan påbörjas inom gällande ledningsrättsområde ska 40 kV-kabeln läggas om i enlighet med ny koncession och ledningsrätt. Ledningsrätten och koncession ska även omfatta ny ledningssträckning inom det anslutande planområdet för Närcentrum vid Brottkärrsmotet. Det innebär att ny koncession och ledningsrätt söks för båda planområdena samtidigt och att omläggningen sker i sin helhet. Berörda fastighetsägare svarar gemensamt för samtliga kostnader som berör omläggningen. Avtal som reglerar tillstånd och omläggning tecknas mellan fastighetsägare och Fortum.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för reglera gränsen mellan kvarter och allmänplats. Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning för åtgärder inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik

Ett flertal busslinjer trafikerar Billdalsvägen. Busshållplatser finns både norr om området och vid Uggledal.

Biltrafik till området angör från en ny cirkulationsplats/trevägs korsning längs Billdalsvägen och vidare längs en ny lokalgata på den norra sidan av berget.

Gång- och cykeltrafik angör området både längs den nya lokalgatan från norr och i en separat gång- och cykelväg från söder.

Vägar

För att säkerställa framkomligheten på väg 158 kommer ytterligare ett södergående körfält, inklusive erforderliga miljöskyddsåtgärder, att iordningställas mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

Gator

En ny lokalgata anläggs från Billdalsvägen och vidare upp längs berget. Lokalgatan förgrenar sig på berget till en slinga i den västra delen och en återvändsgata i den östra delen.

Gång- och cykelvägar

En ny gång- och cykelväg anläggs i anslutning till lokalgatan upp på berget och in i det västra bebyggelseområdet. En separat gång- och cykelväg anläggs från det västra

området och söder ut mot Billdalsvägen. Längs den östra lokalgatan iordningställs en gångväg. En gen trappväg anordnas från platån till Origohuset.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser ska iordningställs inom kvartersmark. Parkeringsgarage kan utföras under flerbostadshusen.

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäderna inom kvartersmark.

Natur

Ett område med naturmark bibehålls mellan bebyggelsekvarteren. Naturmark ansluter till de nya bebyggelsekvarteren på berget.

Värmeanläggning

Planerad bebyggelse kan eventuellt försörjas med värme från en lokalt placerad biobränsleanläggning, alternativt värmas upp med lokalt producerad energi eller el.

Kommunens område ska uppfylla kommunens krav på miljöanpassat byggande.

Vatten- och avlopp

Befintligt vatten- och spillvattensystem beräknas inte klara den ökade belastningen, utan behöver förstärkas med nya ledningar och pumpstationer.

Dricks- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom allmänplats och ansluta till befintliga ledningar i Brottkärrsvägen och Billdalsvägen.

Med anledning av marknivåerna i planområdet kommer dricksvattenförsörjningen inte att kunna ske till befintlig högzon utan att en ny tryckstegringsstation för dricksvatten anläggs. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt har uppskattats till + 105 meter för det södra området. För enstaka högt belägna fastigheter kan det bli aktuellt med intern tryckstegring, vilket bekostas av fastighetsägarna.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten kommer att medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vatten publikation P83.

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

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark och i andra hand fördröjas och renas inom kvartersmark och därefter avledas till dagvattendamm, naturmark och/eller Krogabäcken.

Dagvattenutredningen ska vara vägledande i utformningen av områdets dagvattenhantering.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägare, innan

detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Fortum har en befintlig högspänningsjordkabel (40 kV) inom fastigheten Skintebo 391:1. Högspänningskabeln som är säkrad med ledningsrätt och linjekoncession får ligga kvar i befintligt läge, inom u₂-område, till dess att ny koncession och ledningsrätt erhålls och kabeln är omlagd.

Ny koncession och ledningsrätt kommer även att omfatta ny ledningssträckning inom det anslutande planområdet för Närcentrum vid Brottkärrsmotet. Ledningsomläggningen ska ske i sin helhet för båda planområdena. Ny högspänningskabeln föreslås placeras inom detaljplan för Närcentrum vid Brottkärrsmotet, inom kvartersmark (u-område) längs påfartsrampen till väg 158, inom lokalgatan och vidare längs Billdalsvägen till den nya cirkulationsplatsen vid Brottkärrsvägen.

Nya nätstationer för områdets behov kan anläggas inom E-områden. Utbyggnaden av ledningar och nätstationer sker i samband med gatubyggnaden.

Tele

Teleledningar är framdragna till fastigheten Skintebo 391:1. Nya ledningar anläggs inom området i samband med gatubyggnaden.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts. Några stabilitetshöjande åtgärder är ej aktuella, då större delen av planområdet utgörs av berg. I områdets norra delar övergår berget till lermark.

Arkeologi

En särskild arkeologisk utredning genomfördes i augusti 2010. Vid undersökningen påträffades bland annat en fast fornlämning i form av en boplats i den södra delen av berget. Enligt länsstyrelsen så krävs inga ytterligare undersökningar av boplatsen, då den inte berörs av den planerade bebyggelsen.

Övriga kulturhistoriska lämningar som stengärdesgårdar ska i möjligaste mån bevaras eller flyttas till närliggande naturmark.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster från försäljningen av kommunens bostadsmark till de blivande exploatörerna.

Fastighetsnämnden kommer att bekosta erforderliga utredningar samt projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom planområdet samt bidra till utbyggnaden av ett extra körfält på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

Fastighetsnämnden kommer att förvärva del av fastigheten Skintebo 391:2.

Försäljningsinkomsterna beräknas överstiga de utgifter som uppstår för projektet.

Nämnden för Göteborg Vatten/ Kretsloppsnämnden

Nämnden för Göteborg Vatten får bekosta utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar inom planområdet samt pumpstation och förstärkningar av anslutande ledningsnät.

Nämnden för Göteborg Vatten/ Kretsloppsnämnden finansierar utbyggnaden genom anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Lokalförvaltningen

Utbyggnad av planerad förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden kommer att svara för drift och underhåll av de allmänna gatu-, gång- och cykelanläggningarna.

Park- och naturnämnden kommer att svara för underhåll av naturmarken.

Gatukostnader och övriga avgifter

Gatukostnaden regleras i genomförandeavtal och markförsäljningar.

Ekonomiska konsekvenser för trafikverket

Ytterligare ett södergående körfält erfordras på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet. Vägutbyggnaden finansieras av kommunen med bidrag från exploitörerna inom detaljplanerna för Uggedal och Närcentrum. Kommunen har för avsikt att söka delfinansiering av Västsvenska infrastrukturpaketet. Avtal kommer att tecknas mellan kommunen och trafikverket som reglerar utbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser för blivande exploitörer

De blivande exploitörerna svarar för alla åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare (Skintebo 391:1-2)

Del av fastigheten Skintebo 391:2 ska överföras till kommunen utan ersättning. Den del av fastigheten Skintebo 391:2 som är belägen söder om lokalgatan ska förvärvas av kommunen och ingå i de blivande kvarteren. Ägaren till fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 ska bidra till utbyggnaden av allmänplats.

Om befintlig 40 kV-kabel ska läggas om på uppdrag av ägaren till fastigheten Skintebo 391:1, ska fastighetsägaren och övriga berörda fastighetsägare bekosta omläggningen samt erforderliga tillstånd. Avtal ska upprättas mellan Fortum och ägaren till fastigheten Skintebo 391:1 med flera fastighetsägare gällande omläggning av befintlig 40 kV-kabel.

Avtal ska upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 innan detaljplanen antas.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Per-Anders Käll
Handläggare