



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Utställning  
Datum: 2012-09-04  
FN Diarienummer: 1522/08  
Plannummer: (FIIa 5169)

### Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll  
Telefon: 031-368 10 78  
E-post: [fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se](mailto: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 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**

Billdal Fastigheter KB äger fastigheten Skintebo 391:1, Next Step Group Sverige AB äger fastigheten Skintebo 391:2 och 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 Billdal Fastigheter KB/ Next Step Group Sverige AB**

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Billdal Fastigheter KB/ 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 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 exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

De delar av fastigheterna Skintebo 391:1, Skintebo 391:2 och Skintebo 2:2 som är utlagda 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. En mindre del av fastigheten Skintebo 10:1 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, för en 40 kV-kabel som följer befintlig väg och parkeringsområde söder om Origohuset.

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

## **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 befintlig cirkulationsplats 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 gc-väg från söder.

### **Vägar**

För att säkerställa framkomligheten på väg 158 kan eventuellt ytterligare ett södergående körfält erfordras mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet. Bullerdämpande åtgärder kommer att krävas i anslutning till väg 158 för att klara gällande bullerkrav för bostäder inom delar av området.

### **Gator**

Den befintliga cirkulationsplatsen i korsningen mellan Billdalsvägen och Brottkärrsvägen justeras i läge för att anpassas till den nya lokalgatan och planerade bostadskvarter. En ny lokalgata anläggs från cirkulationsplatsen 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 närcentrum.

## 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. Naturmarken ansluter till kringliggande naturmark.

## Vatten- och avlopp

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

Dricks- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom allmänplats gata och ansluta till befintliga ledningar i Brottkärrsvägen. En tryckstegringsstation för dricksvatten kan anläggas inom E-område.

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

## 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.

## Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, 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 den norra delen av planområdet. Ny högspänningskabel kan anläggas inom den planerade lokalgatan och ansluta till en ny nätstation inom E-område. Lågspänningsledningar anläggs inom området 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.

## **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 en eventuell utbyggnad av ett extra körfält på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

Fastighetsnämnden kommer att förvärva del av fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2.

Försäljningsinkomsterna beräknas överstiga de utgifter som uppstår för projektet.

#### **Nämnden för Göteborg Vatten**

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

Nämnden för Göteborg Vatten tar ut anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

#### **Lokalsekretariatet**

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**

Om ytterligare ett södergående körfält erfordras på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet så föreslås vägutbyggnaden finansieras av fastighetsägarna inom detaljplanerna för Uggedal och Närcentrum samt trafikverket, alternativt av medel ur Västsvenska Paketet (VP). Avtal kommer att tecknas mellan kommunen och trafikverket som reglerar utbyggnaden.

### **Ekonomiska konsekvenser för blivande exploatörer**

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

## Ekonomiska konsekvenser för Billdal Fastigheter KB/ Next Step Group Sverige AB

Del av fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 skall överföras till kommunägd allmänplatsfastighet 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.

Ägarna till fastigheterna Skintebo 391:1 och Skintebo 391:2 ska bidra till utbyggnaden av allmänplats samt bidra till en eventuell utbyggnad av ett extra körfält på väg 158 mellan Hovåsmotet och Brottkärrsmotet.

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