



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

2009-08-25

FN Diarienummer: 0688/08

Plannummer: (FIIa 5031)

### Exploateringsavdelningen

Henrik Andersson

Telefon: 031-368 12 37

E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Idrottshall mm vid Sjöbackevägen 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

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2009
Utställning	4 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2009
Laga kraft	1 kv. 2010

Genomförandet av planen innebär att möjlighet ges till att uppföra byggnader för ändamålen idrott, kontor och bostäder.

## **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 m.m.**

Fastica 23 AB äger fastigheten Hulan 393:1.

Kommunen har köpt den nordvästra delen av Hulan 393:1, avtal daterat 2007-06-01. Förrättningen har ännu inte avslutats.

Kommunen äger även fastigheten Hulan 4:6.

Idrott- och föreningsförvaltningen är byggherre för den mark som kommunen har förvärvat enligt ovan och som avses bebyggas med idrottshall.

## **Huvudmannaskap, 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.

Lokalgatan är huvudsakligt utbyggd men saknar en 2 m bred gångväg och en mindre vändplats.

## **Anläggningar inom kvartersmark**

Respektive byggherre/fastighetsägare ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

## **Anläggningar utanför planområdet**

En förhöjd cykelöverfart bör anordnas i korsningen Södra Särövägen och Sjöbackevägen. Ett bullerplank bör uppföras norr om planområdet som skydd mot intilliggande bostäder. Fastighetskontoret och Fastica 23 AB bekostar gemensamt cykelöverfart och bullerplank.

## **Avtal**

Ett avtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Hulan 393:1 innan antagandet av detaljplanen. Avtalet skall bl.a. reglera marköverlåtelse samt finansiering och utbyggnad av gångväg, vändplats, cykelöverfart och bullerplank.

Ett avtal om servitut skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Hulan 392:1 innan antagandet av detaljplanen. Avtalet skall reglera uppförande och underhåll av bullerplank.

Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan fastighetsnämnden och idrott- och föreningsnämnden avseende marken för idrottshall.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

En del av fastigheten Hulan 393:1, utgörande lokalgata och natur i detaljplan, skall regleras över till lämplig kommunal fastighet.

### Fastighetsbildning

Avstyckning från fastigheten Hulan 393:1 skall ske enligt tidigare upprättat köpeavtal. Erforderliga fastighetsbildningar skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

### Servitut och ledningsrätt

Genom inrättande av lokalgata blir befintligt väg- och parkeringsservitut till förmån för Hulan 4:6 inte nödvändigt varför servitutet skall upphöra att gälla.

Inom området för tekniska anläggningar kan ny transformatorstation anläggas. Ifall befintligt ledningsrättsområde behöver utökas bekostas detta av ledningshavaren.

Utanför planområdet på fastigheten Hulan 392:1 skall servitut bildas till förmån för lämplig kommunal fastighet avseende rätt att anlägga, nyttja och underhålla bullerplank.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Ledningshavare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för utökande av befintligt ledningsrättsområde.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för övriga ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder.

## Tekniska frågor

### Trafik

Planområdet nås från Södra Särövägen via Sjöbackevägen.

### Gator

Sjöbackevägen övertas av Göteborgs kommun och underhålls av Trafikkontoret. Sjöbackevägen kompletteras med en 2 m bred gångbana samt en mindre vändplats för personbilar. Brandpostnätet ses över vid projektering av gatan.

### Gång- och cykelvägar

En förhöjd cykelöverfart bör anordnas i korsningen Södra Särövägen och Sjöbackevägen.

Cykelparkering kan anläggas inom kvartersmark.

### Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

## **Kollektivtrafik**

Befintliga busshållplatser finns längs med Södra Säröleden.

Kollektivtrafiken anses som godtagbar i nuläget. Om fastigheten Hulan 393:1 övergår till större del bostäder skall hållplatsnärheten ses över.

## **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom området anses som god. Tillgänglighet till byggnader och anläggningar beaktas vid bygglovgivningen.

## **Park och natur**

Allmän plats, natur, tillskapas i detaljplanen och underhålls av park- och naturförvaltningen. Intilliggande grönområde sköts av Park- och naturförvaltningen.

## **Vatten- och avlopp**

Anslutning av dricks-, spill- och dagvatten kan ske till allmänt ledningsnät i Sjöbackevägen. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P83. Brandpostnätet ses över vid projektering av gatan. Lägsta höjd över färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0,3m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt spillvattensystem.

## **Dagvatten**

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

## **Avfallshantering**

Återvinningsstation med källsortering finns vid Södra Särövägen.

## **Uppvärmning**

Uppvärmning av befintlig konferensanläggning sker med fjärrvärme. Eventuellt kommer bergvärme att anläggas för byggnader med ändamålet idrott.

## **Elledningar**

Anslutning kan göras till befintliga ledningar i Sjöbackevägen.

Befintlig transformatorstation kan behöva ersättas av en ny på grund av planens ökade elbehov. Den nya transformatorstationen bör anläggas bredvid den befintliga inom området för tekniska anläggningar.

## **Teleledningar**

Anslutning kan göras till befintliga ledningar i Sjöbackevägen.

## **Markmiljö**

Området är markerat i fördjupad översiktsplan som ett område med risk för förorening. En mindre miljöteknisk markundersökning har utförts för att utreda om marken innehåller föroreningar. Inga föroreningar påträffades förutom en förhöjd halt av kobolt i en provpunkt. Förekomsten av kobolt ligger i nivå med det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Det bedöms att kobolthalten inte inverkar negativt på markmiljön för fastigheten som helhet och att det inte innebär någon risk för människors hälsa.

Med utgångspunkt från resultaten av utförd miljöteknisk markundersökning bedöms det inte nödvändigt med ytterligare undersökningar och åtgärder. Om föroreningar påträffas i samband med markarbetena ska Miljöförvaltningen snarast underrättas. Om återanvändning av schaktmassor avses ske på annan plats än inom fastigheten eller på godkänd mottagningsanläggning skall samråd ske med Miljöförvaltningen.

## **Buller**

Ett bullerplank med höjden 1,8-2,2 meter uppförs för att skydda de bostäder som ligger norr om detaljplanen mot buller. Anläggandet av bullerplanket utförs och bekostas gemensamt av Fastighetskontoret och Fastica 23 AB.

## **Geoteknik**

Kompletterande geoteknisk utredning krävs för grundläggningsrekommendation i bygglovskedet.

En kompletterande radonundersökning bör göras i byggskedet. Byggnader ska uppföras radonskyddade om inte undersökningen visar annat.

## **Arkeologi**

Göteborgs stadsmuseum har utfört en arkeologisk för-utredning i planområdets nordvästra del. Där har påträffats ett 15 cm tjockt kulturlager med stenfyllda anläggningar samt enstaka slagna flintor.

Med anledning av kulturlagret har en arkeologisk förundersökning utförts och den visar att det krävs en arkeologisk slutundersökning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Utgifter**

Fastighetsnämnden fick en utgift på 6 miljoner kronor för markförvärvet av del av fastigheten Hulan 393:1 från ICA Fastigheter Sverige AB 2007-06-01.

Fastighetsnämnden får en utgift för erforderlig lantmäteriförrättning.

Fastighetsnämnden bekostar gemensamt med Fastica 23 AB ombyggnaden av all allmän platsmark inom planområdet. Ombyggnaden beräknas totalt kosta cirka 300.000 kronor.

Fastighetsnämnden har gemensamt med Fastica 23 AB bekostat markmiljöundersökningen.

Fastighetsnämnden bekostar arkeologiska undersökningar och eventuella utgrävningar på den mark som kommunen äger. Utgiften för den arkeologiska förundersökningen som utfördes i april 2009 uppgick till ca 45 000 kronor exkl. moms. En arkeologisk slutundersökning behöver genomföras vilket medför ytterligare utgifter.

### **Inkomster**

Fastighetsnämnden får en årlig inkomst i form av arrendeavgift från Idrotts- och Föreningsförvaltningen för upplåtelse av mark för idrottshall.

Kretsloppsnämnden får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till det kommunala va-nätet. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp har beräknats till ca 180.000 kronor exkl. moms enligt va-taxa för år 2009 för Göteborg.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Fastighetskontoret och Fastica 23 AB bekostar gemensamt förhöjd cykelöverfart i korsningen Södra Särövägen och Sjöbackevägen. Kostnaden ingår i den beräknade kostnaden för ombyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetskontoret och Fastica 23 AB bekostar gemensamt bullerplanket. Kostnaden beräknas till ca 350.000 kronor.

### **Framtida driftkostnader**

Trafiknämnden får en driftskostnad för lokalgatan inom planområdet samt för cykelöverfart och bullerplank utanför planområdet.

### **Ekonomiska konsekvenser för Idrotts- och föreningsnämnden**

Idrotts- och föreningsförvaltningen utför och bekostar alla åtgärder inom den nybildade fastigheten för idrottshall.

En årlig arrendeavgift erläggs för den kommuninterna markupplåtelsen.

Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele och bygglov tillkommer.

### **Ekonomiska konsekvenser för Fastica 23 AB**

Fastica 23 AB förutsätts överlämna mark för lokalgata och natur i detaljplanen utan ersättning.

Fastica 23 AB utför och bekostar samtliga åtgärder inom den egna fastigheten.

Fastica 23 AB har gemensamt med Fastighetsnämnden bekostat markmiljöundersökningen.

Mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Fastica 23 AB skall avtal upprättas som reglerar genomförandet av detaljplanen och fördelningen av kostnader för ombyggnad av allmän platsmark, cykelöverfart, bullerplank mm.

Peter Junker  
Avdelningschef

Karin Frykberg  
Distriktschef

Henrik Andersson  
Handläggare