



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Antagandehandling  
Datum: 2014-06-10,  
Rev 2014-12-16  
FN Diarienummer: 0703/09  
Plannummer: (FIIa 5251)

### Exploateringsavdelningen

Sanna Gavel  
Tfn: 031-368 11 68  
E-post: [sanna.gavel@fastighet.goteborg.se](mailto:sanna.gavel@fastighet.goteborg.se)

Christian Schiötz  
Tfn: 031-368 10 60  
E-post: [christian.schiotz@fastighet.goteborg.se](mailto:christian.schiotz@fastighet.goteborg.se)

## Detaljplan för område vid Selma Lagerlöfs Torg, etapp 1 inom stadsdelen Backa 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

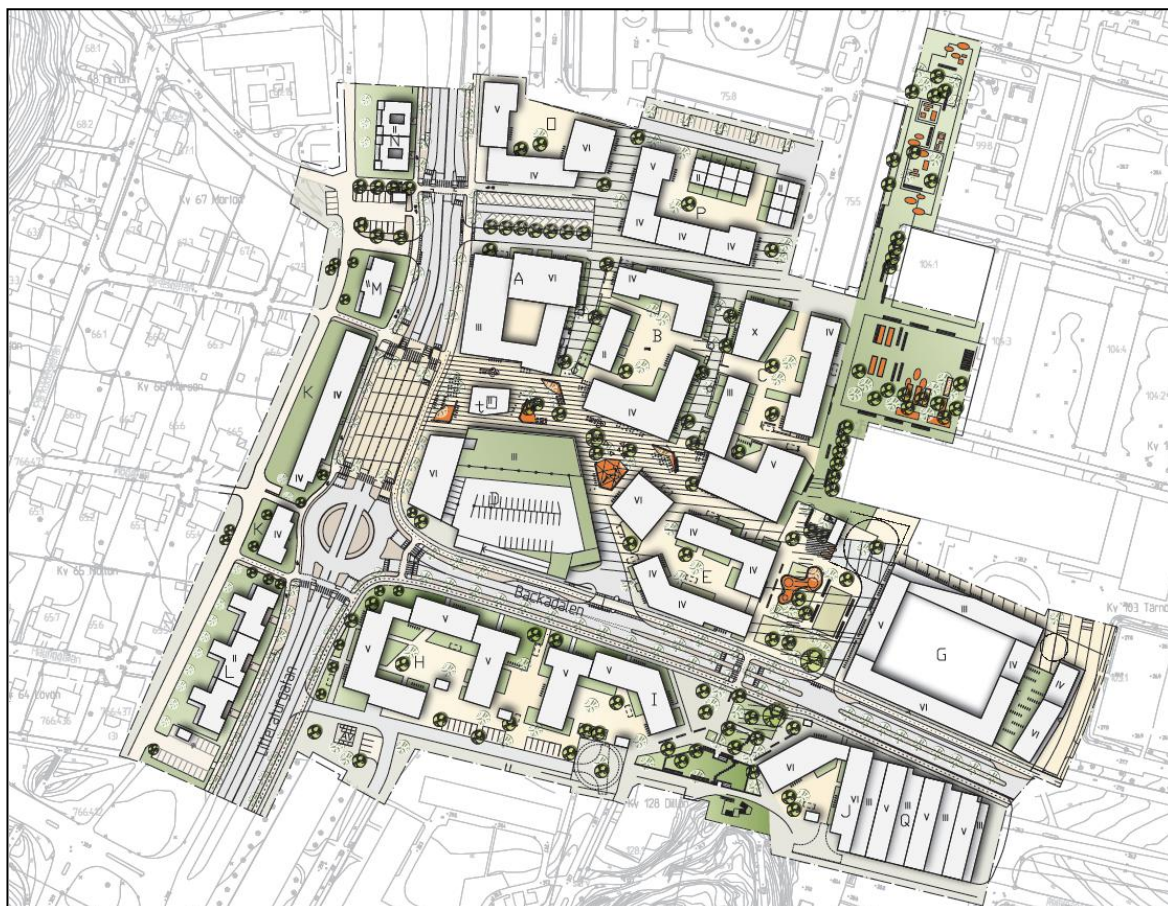
#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1 kv. 2014
Utställning	3 kv. 2014
Godkännande BN	4 kv. 2014
Antagande KF	2 kv. 2015
Laga kraft	2 kv. 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att byggnaden inom fastigheten Backa 75:20 rivs. Detaljplanen kommer att genomföras etappvis. Hur utbyggnaden kommer att ske kommer att utredas under fortsatt planarbete.

Kvarteren nedan är indelade enligt bokstavsbezeichnungarna på detaljplanens illustrationsritning, se nästa sida.



### *Illustrationsritning*

En mycket preliminär utbyggnadsordning är dock:

- Flytt av Backadalen med ledningsomläggning.
- Litteraturgatan.
- Kvarteret D med handel och parkeringshus.
- Kvarteren H och I.
- Kvarteren A, K, L, M och N.
- Kvarteret J och Q innehåller både parkeringshus och bostäder. Utbyggnadstakten för parkeringshus (Q) behöver utredas vidare.
- Kvarteren B och C kan byggas när befintlig centrumbyggnad rivits.
- Kvarteret E kommer att byggas ut sist för att under utbyggnaden kunna användas för parkering, byggbodar m.m.

Kvarteret O och P innehåller idag befintliga butikslokaler samt ett äldreboende.

Utbyggnaden bedöms pågå cirka 10 år.

## Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Kvarteret O och P som avses utvecklas senare har en fördröjd genomförandetid och kommer att börja gälla 4 år efter det att 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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Inom området finns tre markägare. Kommunen, Rysåsen Fastighets AB och Familjebostäder. Kommunen äger merparten av marken inom planområdet.

En förenklad beskrivning av markinnehavet är att: Rysåsen äger befintlig centrumfastighet med livsmedelsbutik, kulturhus m.m. samt den stora markparkeringen. Familjebostäder äger den fastighet som idag innehåller äldreboende med lokaler i bottenvåningen samt marken där Fiskhuset finns. Kommunen äger övrig mark.

Inom detaljplaneområdet finns arrendeupplåtelse med GöteborgsLokaler för parkering och kommunintern markupplåtelse med lokalförvaltningen för äldreboende, skola och förskola.

Kommunens fastighetsnämnd har markanvisat sin del av marken till fyra exploatörer med avseende på att bygga bostäder, kontor och lokaler. De fyra exploatörerna är; Förvaltnings AB Framtiden som planerar att bygga både lokaler, hyresrätter och bostadsrätter, Riksbyggen som planerar att bygga bostadsrätter, Botrygg som planerar att bygga hyresrätter samt Keywe som avser att bygga idrottshall/ungdomsbostäder. Förvaltnings AB Framtiden har i sin tur utsett tre bolag inom koncernen som är delaktiga i detaljplanearbetet; Göteborgs Egnahems AB, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. GöteborgsLokaler tillhör inte längre Förvaltnings AB Framtiden men markanvisningen består till GöteborgsLokaler. Familjebostäder kommer att utveckla området inom den egna fastigheten.

En markanvisning innebär att exploatörerna under en begränsad tid har ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att utveckla och förvärva ett visst markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklats är avsikten att exploatörerna ska förvärva marken för ett marknadsmässigt värde när detaljplanen vunnit laga kraft. För idrottshallen/ungdomsbostäderna och hyresbostäderna kan marken upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen är gemensam vilket innebär att exploatörerna tillsammans ska utveckla ett förslag till byggnation. Efter samrådtiden när bebyggelsestrukturen är mer fastlagd kommer fördelning av byggrätterna att ske till exploatörerna, så att vardera parten vet vilket kvarter de ska bygga. I detta skede har det redan preliminärt utsetts en plats för idrottshall och för livsmedelshandel som planeras att byggas av Keywe och GöteborgsLokaler.

## 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.

Det kommer att ske en omfattande ombyggnad av Litteraturgatan vilken kommer att bestå av nya körbanor om båda sidor av en bussgata. En busshållplats utmed Litteraturgatan i planområdets norra del kommer att bindas samman med torget. Backadalen kommer att flyttas cirka 40 meter norrut så att exploatering även kan ske på den södra sidan vilket möjliggör utformningen av en mer stadsmässig gata.

Detaljplanen redovisar även allmän plats, park, torg, gång- och cykelbanor samt lokalgator inom planområdet.

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

### Avtal

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga avtal som är tecknade med Kommunen.

- Arrendeupplåtelse med Göteborgs Lokaler för parkeringsändamål kommer att upphöra.
- Kommunintern markupplåtelse till lokalförvaltningen för skola och förskola. Del av Skälltorpskolan kommer att rivas och avtalet kommer att revideras. För förskola i parkstråket kommer områdets avgränsning att förändras.
- Arrendeupplåtelse med Göteborg Energi Gothnet AB för teknikbod kommer att beröras av genomförandet av detaljplanen.
- Skanova AB har ledningstillstånd inom fastigheten Backa 75:17 som berörs av genomförandet av detaljplanen.
- Göteborg Energi AB har ett avtal med kommunen för fjärrvärmeledningar inom planområdet. Vid genomförandet av detaljplanen kommer delar av fjärrvärmeledningarna att behöva flyttas och avtalet behöver därmed justeras.

### Kommunen och exploatör

Genomförandavtal med respektive exploatör kommer att tecknas. Avtalet kommer att innehålla marköverlåtelse, utbyggnadsordning, gemensamma parkeringslösningar m.m.

### Kommunen och övriga fastighetsägare

Ett avtal mellan Rysåsen och kommunen ska upprättas. Förhandling pågår och avtalet bör innehålla fördelning av kostnader, markbyte, avstående av allmän plats utan ersättning, säkerheter m.m. Avtal kommer också att skrivas mellan Kommunen och Familjebostäder som reglerar marköverlåtelse och kostnad för allmän plats och avstående av mark för allmän plats innan planen antas.

### Ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

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

Del av Rysåsen Fastighets AB:s fastighet Backa 75:20 samt del av Familjebostädernas fastigheter 75:18 och 75:19 ingår i allmän plats och ska överlätas till kommunen utan ersättning. Åtgärden regleras i avtal.

Backa 128:1 har idag sin infart till fastigheten via en förlängning av Rimmaregatan. Förlängningen av Rimmaregatan kommer att tas bort och ersättas av park. Ny infart för Backa 128:1 kommer istället att bli via ny lokalgata söder om kvarteret H. Backa 128:1 kommer att ersättas med två parkeringsplatser inom kvarteret H, varav en handikappsparkering.

### **Fastighetsplan**

Genom en administrativ bestämmelse i plankartan upphör följande tomtindelningar inom planområdet att gälla:

- Tomtindelning 1480K-III-6732 upphör att gälla för fastigheten Backa 766:412.
- Tomtindelning 1480K-III-6621 upphör att gälla för fastigheten Backa 103:2.
- Tomtindelning 1480K-III-6268 upphör att gälla för fastigheten Backa 75:17.
- Tomtindelning 1480K-III-6572 upphör att gälla för fastigheten Backa 75:19.
- Tomtindelning 1480K-III-6764 upphör att gälla i sin helhet.
- Tomtindelning 1480K-III-7073 upphör att gälla för den del av fastigheten Backa 99:8 som utgör allmän plats.

### **Fastighetsbildning**

Avstyckning ska ske för att bilda lämpliga fastigheter åt respektive exploatör.

I de kvarter där lokaler och kontor tillåts på de nedersta våningarna ska tredimensionell fastighetsbildning kunna tillämpas för att möjliggöra olika ägare inom samma byggnad. Detta kan komma att tillämpas både för hyresrätter och för bostadsrätter som ska byggas ovanpå lokaler.

Tredimensionell fastighetsbildning behövs inte i de fall där lokaler ska byggas i bottenvåningen på hus som ska upplåtas med hyresrätt inom Framtidens fastigheter.

Innan bygglov ges måste fastighetsbildning skett så att fastighetsindelningen stämmer överens med detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggningar/servitut**

Två parkeringshus planeras inom området och kan inrättas som gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Vilka fastigheter och kvarter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen ska utredas vidare i kommande planarbete. Gemensamhetsanläggning kan bildas inom kvarteren L, M, N och H för att säkerställa parkeringsplatser inom kvartersmark.

Inom område N ska en gemensamhetsanläggning för dagvattenmagasin bildas. Delägare i denna ska vara kvarteren L, K, M och N. Gemensamhetsanläggningen måste också innefatta den ledning som ansluter till dagvattenmagasinet. Ledningens placering och rättigheten att ligga i allmän plats ska utredas vidare i planarbetet.

Kvarteret H kommer att genom servitut upplåta plats för två parkeringsplatser till förmån för Backa 128:1.

Om kvarteren kommer att delas upp i flera fastigheter kommer det krävas gemensamhetsanläggningar för dagvattenanläggningar och i vissa fall för parkering inom kvarteren.

## **Ledningsrätt**

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ledningsrätt ska tillskapas för transformatorstationer inom kvartersmark samt för en nätstation. Områdena är markerade med beteckningen E1 på plankartan.

Ledningsrätt ska tillskapas för VA-ledning i planområdets sydvästra del. Områdena är markerade med u på plankartan.

Inom kvarteret K, L och M ligger en fjärrvärmeledning inom blivande tomtmark som behöver säkerställas med ledningsrätt.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Göteborgs kommun ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kommunens egna mark till följd av föreslagen detaljplan. Rysåsen ansöker om och bekostar förrättningen inom den egna fastigheten. Kommunen ansöker om ledningsrätt för Kretslopp och Vattens ledningar som ligger inom kvartersmark. Göteborg Energi Nät AB och övriga ledningshavare ansöker själva om och bekostar ledningsrätt för att säkerställa allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik och gator**

Litteraturgatan byggs om till en stadslig gata med separata bussfiler i mitten. Västra delen av Backadalen flyttas cirka 40 meter norrut för att kunna få plats med mer exploatering i områdets södra del. Utbyggnaden av dessa huvudleder kommer att ske inom detaljplanområdets gränser. Planer finns att utveckla en längre sträcka längs Litteraturgatan och det kommer att utredas vidare i separata detaljplaner.

Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny gatustruktur skapas där bebyggelsen planeras. För att nå kvarteret L byggs en ny lokalgata väster om bostäderna. Från Litteraturgatan byggs en lokalgata ut mellan kvarteren M och N för att nå områdets

parkering samt ge plats för vändplats, angöring och fyra parkeringsplatser till Brudbergsskolan. Mellan kvarteren A och O byggs en lokalgata ut och norr om område P iordningställs befintlig lokalgata. Från Backadalen in mot torget mellan kvarteren D och E byggs en lokalgata ut, samt i kvarteren J, Q och H.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen.

## **Gång- och cykelvägar**

Befintliga gång- och cykelstråk iordningställs både längs Litteraturgatan och Backadalen. Kommunen projekterar och iordningställer gång- och cykelvägar.

## **Parkering**

Parkering planeras inom kvartersmark samt i de två parkeringshusen. I planbeskrivningen redovisas områdets parkeringsbehov och hur olika lösningar är möjliga.

Under rubriken gemensamhetsanläggningar redovisas hur parkeringen säkerställs med hjälp av gemensamhetsanläggning. Som ett alternativ till detta kommer det i det fortsatta planarbetet att utredas om en extern parkeringsoperatör kan uppföra och äga parkeringshusen. Respektive fastighetsägare får i sådant fall teckna långtidsavtal med parkeringsoperatören. Det kommer också att utredas vidare om möjligheten att införa P-köp inom fastigheten Backa 104:2 där Bostadsbolaget äger ett befintligt parkeringsdäck som inte har full täckningsgrad.

Parkering för Skälltorpskolan får formellt sett lösas inom skoltomten. Skolan kommer dock sannolikt att hänvisa till parkeringshusen där besökare och personal får betala parkeringsavgift.

## **Kollektivtrafik**

En ny bussgata byggs ut i mitten av Litteraturgatan med körbana på båda sidor i vardera riktningen och med anledning av den åtgärden byggs det en ny busshållplats vid torget. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av busshållplatsen. I detaljplanen finns även ett reservat för framtida spårvagnstrafik längs med Litteraturgatan.

## **Park och natur**

I planbeskrivningen beskrivs översiktligt parkstråket. Ett kvalitetsprogram som i allmänna ordalag beskriver parkytorna har tagits fram. I det fortsatta planarbetet kommer parkstråkets utformning att utredas vidare. Det kommer att beskrivas tydligare i utställningsskedet. Parken anläggs och bekostas av kommunen.

## **Vatten- och avlopp**

Planerad nybyggnation inom det föreslagna planområdet kan VA-försörjas från allmänt VA-ledningsnät. Anslutning kan ske till allmänt ledningsnät väster om Litteraturgatan, i Rimmaregatan samt väster om Skälltorpskolan.

Förtätningen i Litteraturgatan kräver att befintlig allmän dricksvattenledning, V 150 GJJ, ca 80 meter som korsar Litteraturgatan måste flyttas enligt bild på nästa sida. Ledningen läggs förslagsvis parallellt med befintlig spill- och dagvattenledning. Ett u-område på 10 meter krävs. Ledningsflytt ska bekostas av fastighetskontoret.

Långa allmänna ledningsstråk bestående av dricks-, spill- och dagvatten strax väster om torget måste flyttas till Litteraturgatan, se nedan. Ledningsflytt ska bekostas av fastighetskontoret.

I korsningen Sä gengatan/Backadalen och Litteraturgatan/Backadalen ligger befintliga VA-ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna är lagda på en grundförstärkt betongplatta. Dagvattenledningens dimension på 1,4 m i diameter och läggningsdjup på ca 4 m kräver ett u-område på 15 meter.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### **Dricksvatten**

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m öster om Litteraturgatan och + 80 väster om Litteraturgatan, (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

### **Spillvatten**

Anslutning av spillvatten kan anslutas med självfall, dock kan det finnas vissa områden där pumpning av spillvatten kan komma att krävas. Detaljstudier får göras i samband med projekteringen. De byggnader som inte kan uppfylla kretslopp och vattens krav på färdigt golv kan inte få självfallsanslutning till det allmänna avloppssystemet. Avledningen får då göras genom tryckavlopp från varje enskild fastighet dvs. pumpning av spillvattnet får ske från utrymmen lägre än kravnivåer med en pumpanordning som fastighetsägaren själv bekostar.

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

Utbyggnad av allmänt ledningssystem för spillvatten inom allmän platsmark krävs.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram för det aktuella planområdet. Se planbeskrivningen för mer information.

Inga dagvattenmagasin kommer att placeras inom allmän plats. Däremot avses ledningar till det gemensamma dagvattenmagasinet i områdets norra delar att ledas över allmän platsmark.

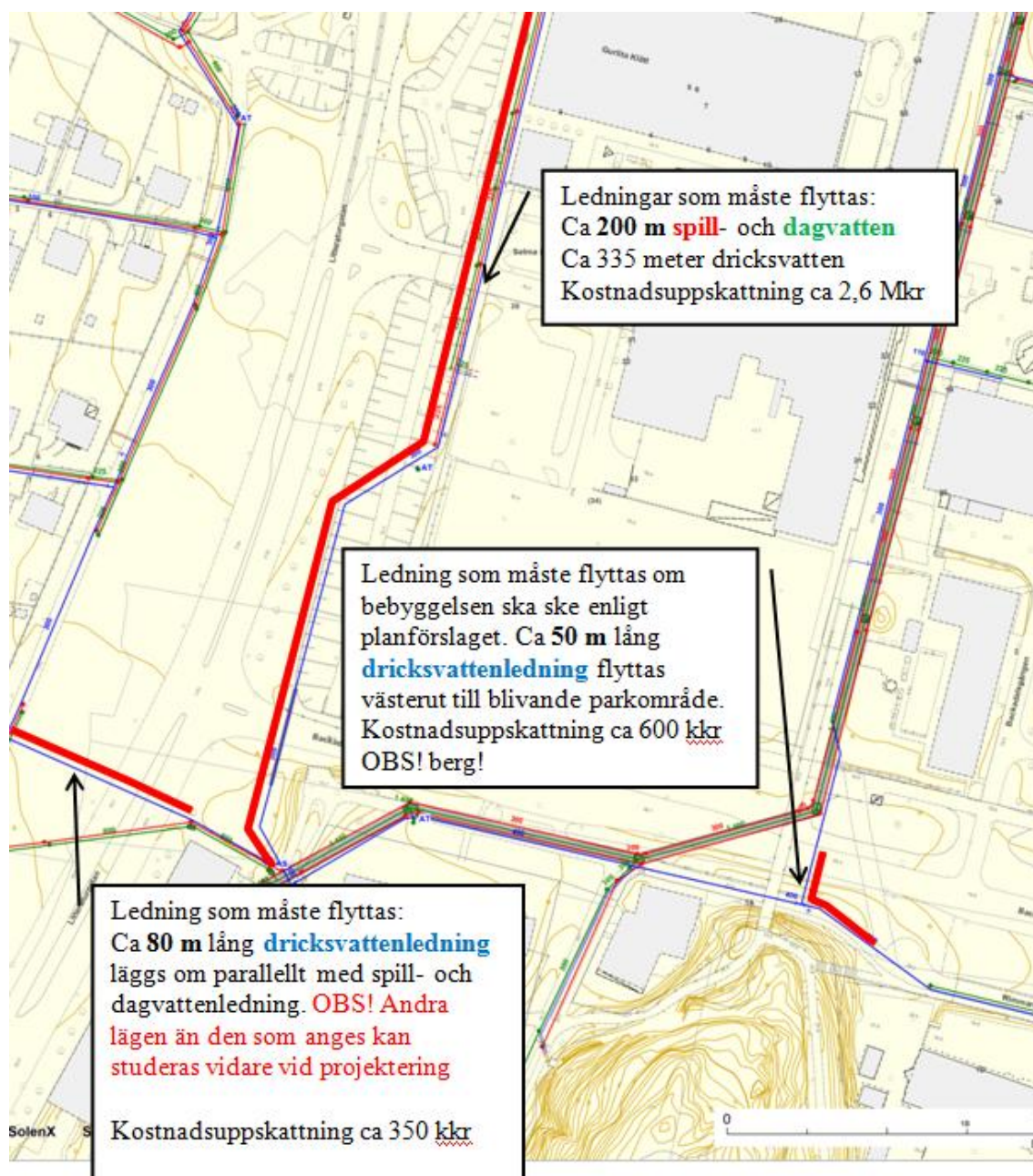
Allt dagvatten inom området kommer inte att kunna avledas till allmänt ledningsnät med självfall utan kommer att behöva pumpas. Pumpanordningen bekostas av fastighetsägaren.

Det är viktigt att inga instängda partier skapas vid utformningen av planen. Höjdsättningen ska vara utförd på ett sådant sätt att bebyggelsen skyddas även vid extrema nederbördssituationer.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Den effektiva magasinvolymen ska motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.



Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Exempelvis ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.



### Klimatanpassning

Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

### Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att kretslopp och vatten ej svarar för eventuella

skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten. Planering och plantering av träd ska utgå från Göteborgs stads trädpolicy samt från stadens tekniska handbok.

## **Övriga ledningar**

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

## **EI- och tele**

Tre nya transformatorstationer planeras inom planområdet. En inom parkmark, väster om idrottshallen, en inom kvarteret D och en söder om kvarteret H.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Skanova AB har befintliga ledningar inom kvarter H och L. Dessa behöver omlokaliseras i samband med genomförandet av planen.

Skanova AB har befintliga ledningar inom kvarteret J:s sydvästra hörn. Dessa ledningar ska skyddas med spontning vid byggnation

## **Fjärrvärme**

I Backadalen ligger en befintlig fjärrvärmeledning som kommer att flyttas till nytt läge i den nya gatan och ansluta till befintlig fjärrvärmeledning i Litteraturgatan.

Inom område J på husens västra sida ligger befintliga Fjärrvärmeledningar. Vid uppförandet av husen inom område J krävs spontning för att skydda ledningarna.

## **Markmiljö**

En miljöteknisk markundersökning är gjord av Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB, 2013-03-25. Rapporten visar att det finns förhöjda föroreningshalter inom fastigheten Backa 75:17, där det tidigare låg en bensinstation. I samband med avvecklingen av verksamheten sanerades marken men rester lämnades kvar i marken på grund av ledningar m.m. I samband med genomförandet av detaljplanen ska restföroreningar saneras så att marken uppfyller kraven för planerad markanvändning. Utredning pågår om vem som är ansvarig för sanering av marken inför annan markanvändning.

## **Luft och buller**

En bullerutredning har gjorts för området som visar bullerstörningar i vissa lägen. Se planbeskrivning för vidare information.

## **Geoteknik**

Geoteknisk undersökning för detaljplan för Selma Lagerlöfs torg ha genomförts av Sweco, PM 2012-12-21. Se planbeskrivningen för vidare information.

I planområdets södra del finns idag en gångbro över Backadalen. Väster om brofästet ligger idag en del lösa bergsblock. I samband med att man river befintlig gångbro över Backadalen ska dessa säkras mot ras.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2013 års prisnivå exklusive moms.

Kommunen kommer i samband med detaljplanen att få utgifter för:

- Flytt av Backadalen inklusive rivning av en gångbro och två gångtunnlar
- Ombyggnad av Litteraturgatan inklusive busshållplatser vid torget
- Gång- och cykelvägar
- Parkanläggningar
- Iordningställande av torgytorna
- Ledningsflytt

Totalt bedöms utgifterna för dessa åtgärder att uppgå till cirka 114 mnkr. När denna handling upprättas är fördelningen mellan fastighetsnämnden, trafiknämnden samt park- och naturnämnden inte klar. Familjebostäder och Rysåsen ska bekosta sin andel av de bedömda kostnaderna.

### Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

#### Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst för försäljning av mark samt en intäkt i form av framtida tomträttsavgälder. Fastighetskontoret kommer även att få en inkomst från Rysåsen och Familjebostäder för deras andel av kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

#### Utgifter

Fastighetsnämnden får utöver del av ovanstående belopp även utgifter för:

- Ledningsflytt för VA-ledningar
- Ledningsflytt för fjärrvärme (kostnad delas 50/50 med Göteborg Energi)
- Ledningsflytt för högspänningsledningar (kostnad delas 50/50 med Göteborg Energi)
- Ledningsflytt för Gothnets optoledningar (kostnad delas 50/50 med Göteborg Energi)
- Ledningsflytt för Skanovas ledningar.(kostnad delas 50/50 Skanova)
- Marksanering
- Rivning av del av Skälltorpskolan, anpassning av skolgården samt angöring till skolan (föreslagna åtgärder delfinansieras av exploateringen respektive lokalsekretariatet)
- Fastighetsbildning

### **Trafiknämndens utgifter**

Kostnaderna för ombyggnad/utbyggnad av Litteraturgatan och Backadalen ska fördelas mellan fastighetsnämnden och trafiknämnden. Fördelningen är inte klar när denna handling upprättas.

Trafiknämnden får utgifter för skötsel och underhåll av allmän plats, gator.

### **Park- och Naturnämndens utgifter**

Kostnaderna för ombyggnad av parkstråket ska fördelas mellan fastighetsnämnden och park- och naturnämnden. Fördelningen är inte klar när denna handling upprättas.

Park- och naturnämnden får utgifter för iordningställande av torgyta och gågator samt för skötsel och underhåll av allmän plats, park, torg och gå-gator inom planområdet.

### **Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter**

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter på cirka 6,5 mnkr. Nämnden får en utgift för utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät på cirka 5,7 mnkr.

### **Lokalnämnden**

Lokalnämnden får kostnader för del av iordningställandet av skolgården.

### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Park- och naturnämnden får drift- och underhållskostnader för park- och torgytor i området.

Trafiknämnden får ökade drift- och underhållskostnader för gator och gång- och cykelvägar m.m. i området.

### **Planekonomi**

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms finansieras genom försäljningen av kvartersmark inom planområdet. Genom avtal kommer även Rysåsen och Familjebostäder att betala sin andel av kostnaden för park, gata och torg.

Planen bedöms inte ge något ekonomiskt överskott.

## **Ekonomiska konsekvenser för exploatörer (De bolag som fått en markanvisning)**

### **Inkomster**

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljningen av sina bostäder samt intäkt för uthyrning.

### **Utgifter**

Exploatörerna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Exploatörerna får vidare utgifter för förvärv av mark samt erforderlig fastighetsbildning, avseende sina respektive exploateringsfastigheter.

Gatukostnad ingår i köpeskillingen.

## **Ekonomiska konsekvenser för befintliga fastighetsägare**

### **Inkomster**

Rysåsen får inkomster i samband med försäljning av mark inom fastigheten Backa 75:20.

Familjebostäder kommer att få en möjlighet till inkomster i samband med den framtida utvecklingen av den egna fastigheten.

### **Utgifter**

Rysåsen får utgifter i samband med genomförandet av detaljplanen. Utgifterna kommer att fördelas i avtal och utredas vidare i detaljplanen.

Familjebostäder kommer att få kostnader som regleras i avtal samt för kostnader inom den egna kvartersmarken.

Elisabet Gondinger  
Avdelningschef

Christian Schiötz  
Projektledare

Sanna Gavel  
Handläggare