



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2012-09-04

Rev: 2012-12-18

FN Diarienummer: 0578/11

Plannummer: (FIIa 5174)

Exploateringsavdelningen

Sara H Dahlström

Telefon: 031-368 10 76

E-post: sara.dahlstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Wadköpingsgatan 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.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse i området, i form av marknära bostäder på idag befintliga parkeringsplatser längs med Wadköpingsgatan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1-2 kv. 2012
Utställning	3-4 kv. 2012
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	1 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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar mark. Gatumarken i planområdet ägs av kommunen, övrig mark ägs av Bostads AB Poseidon (exploatören).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (lokalgata). Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Genomförandeavtal skall träffas mellan exploatören och kommunen, se punkt avtal nedan.

Exploatören bekostar åtgärderna inom allmän plats, vilket kommer att regleras via avtal. Åtgärderna omfattar om- och utbyggnation av vändplatser på befintliga lokalgator, nybyggnation av farthinder på Blendas gata samt utbyggnad av nya allmänna spill-, dricks- och dagvattenledningar.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Innan detaljplanen antas skall genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören avseende åtaganden och kostnader som planens genomförande medför. Överenskommelse om fastighetsreglering skall även tecknas parterna emellan för att säkerställa allmän platsmark, gata. Avtalet skall reglera erforderliga marköverlåtelse avseende allmän platsmark och kvartersmark samt övriga fastighetsbildningsfrågor till följd av genomförandet av detaljplanen.

Ledningsägare och exploatör

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Marken skall överlåtas till kommunen utan ersättning. Fastigheterna som berörs då befintliga vändplatser utökas eller flyttas är Backa 79:1, Backa 79:5 och Backa 79:8, samtliga fastigheter ägs av exploitören.

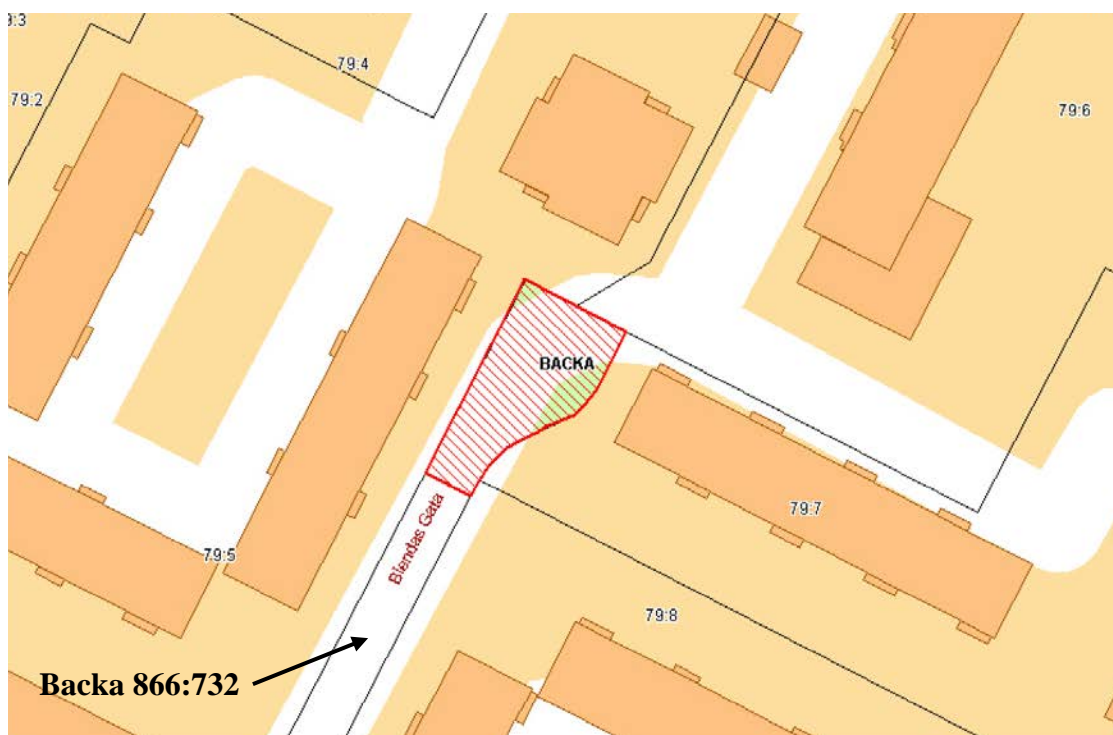
Fastighetsbildning

Den mark som ingår i allmän plats skall, som en följd av genomförandet av detaljplanen, genom fastighetsreglering överföras till lämpliga fastigheter ägda av kommunen.

För att säkerställa fastigheters anslutning till allmän gata avses följande fastighetsregleringar genomföras.

Del av kommunens fastighet Backa 866:732, i den norra delen av Blendas gata, som i detaljplanen lagts ut som kvartersmark, skall överföras till lämplig fastighet/fastigheter ägda av exploitören. Marken som skall regleras kan överföras till Backa 79:6 och/eller 79:7. Viktigt är att säkerställa berörda fastigheters utfart mot allmän plats. Se kartskiss nedan.

Innan bygglov beviljas skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen.



Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Inom kvartersmarken kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose gemensamma intressen beträffande parkering. Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning prövas i en lantmäteriförrättning.

En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Servitut

Servitut för att säkerställa utfart för fastigheten Backa 79:4 föreslås bildas inom område markerat med "y". Servitut för att säkerställa utfart kan även komma att krävas för de fastigheter som påverkas av ombildande av lokalgata till kvartersmark.

Ledningsrätt

Befintliga och nya allmänna ledningar ska säkerställas i sina lägen med ledningsrätt. Allmänna ledningar inom kvartersmark ska, om upplåtelse inte redan skett, säkerställas med ledningsrätt. Område märkt med **u** på plankartan är avsett för allmänna 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetbildningsåtgärder avseende kommunens fastigheter. Exploatören står för förrättningskostnaderna.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker via Wadköpingsgatan från Litteraturgatan, planändringen medför inga förändringar med avseende på tillfarter till området.

Gator

Planen medför att två av de befintliga lokalgatorna (vändplatserna) behöver utökas och byggas ut för att möjliggöra vändning för renhållningsfordon. Vändplatsen på Blendas gata kommer att flyttas något söderut och byggas om till en backvändplats.

Hastighetsdämpande åtgärder föreslås utföras längs med Blendas gata, detta för att minska risken för fortkörning med bil eller andra fordon.

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga parkeringsplatser till viss del tas i anspråk.

Erforderlig parkering för befintlig och nytillkommande bebyggelse kan lösas på kvartersmark inom planområdet, dels i befintligt parkeringsgarage och genom parkeringsplatser i garage under tillkommande bebyggelse, dels även på befintliga och nytillkommande parkeringsplatser i markplan.

Angöringsparkering och besöksparkering anordnas på kvartersmark inom planområdet.

Parkeringsplatser utanför den egna fastigheten kan säkerställas genom servitut alternativt genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Cykelparkeringar anordnas inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Allmänt va-ledningsnät finns till största delen utbyggt inom det föreslagna detaljplaneområdet. Nybyggnation av 80 marknära lägenheter på befintliga parkeringsplatser längs Wadköpingsgatan kan va-anslutas till allmänt ledningsnät i Blendas- och Julias gata. Ledningsutbyggnad för spillvatten, dricksvatten och dagvatten inom planområdet bedöms till cirka 200 meter.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Blendas gata och Julias gata medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 90 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2012-08-14 som redovisar förslag till åtgärder. Föreslagen dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin 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.

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

I genomförandeaftalet regleras utbyggnad av va-anläggning och anläggningsavgifter.

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

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

Elledningar finns utbyggda inom området och bedöms räcka även för föreslagen nybyggnation.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät, men en energieffektivisering av hela området behövs för att försörjningen ska vara garanterad.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i området och möjlighet finns till anslutning för den planerade bebyggelsen.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Wadköpingsgatan. Den bullerberäkning som utförts konstaterar att trafikbullernivån kommer att ligga under gällande riktvärden även när trafikmängden ökar efter föreslagen utbyggnad.

Geoteknik

En geoteknisk utredning för området är utförd av ÅF, vilken presenteras i en rapport daterad 2012-06-05.

Inom området pågår sättningar, dels beroende på den grundvattensänkning som skett inom området och dels på uppfyllnader som skett på markytan. Planerad bebyggelse föreslås grundläggas med spetsburna pålar nedförda till berg, med hänsyn till pågående sättningar i området. Med anledning av de pågående sättningarna i området bör heller inga åtgärder som innebär ytterligare belastning och därmed ökade sättningar utföras. Åtgärder som kan sänka grundvattentrycket skall undvikas.

Större delen av planområdet är ett lågriskområde för radon. Radonskyddande konstruktioner krävs utefter vad förutsättningarna anger.

I samband med detaljprojektering kan ytterligare geotekniska utredningar behöva utföras. För en utförligare beskrivning av geotekniken inom planområdet hänvisas till planbeskrivningen.

Exploatören ansvarar för, utför och bekostar erforderliga åtgärder inom och i anslutning till planområdet som berör exploateringen.

Arkeologi

Kända fornlämningar finns inom och i anslutning till planområdet. Fyndplatsen inom planområdet är idag helt bebyggd och borttagen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av detaljplanen.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen. Då de redan idag sköter lokalgatorna inom planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för trafiknämnden. Om- och utbyggnation av befintliga vändplatser samt de fastighetsbildningsåtgärder detta kräver bekostas av exploatören.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Göteborg Vatten får en kostnad för drift och underhåll av det allmänna va-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för alla kostnader förenade med genomförandet av planen. Vilket bland annat ger kostnader för utbyggnad av kvartersmark samt om- och utbyggnation av befintliga vändplatser på allmänplats (lokalgata).

Exploatören får vidare kostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, hastighetsdämpande åtgärder, samt även för eventuell ledningsflytt och anslutning av el, va, fjärrvärme med mera.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Sara H Dahlström
Handläggare