



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2013-05-29 rev. 2013-11-26
FN Diarienummer: 4068/10
Plannummer: FIIa 5139

Exploateringsavdelningen

Handläggare David da Cruz
Telefon: 031-368 12 28
E-post: david.da.cruz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder i Backadalens villaområde 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	2 kv. 2011
Utställning I	2 kv. 2012
Utställning II	2 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	4 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.

Gatumarken inom planområdet ägs av kommunen, övrig mark ägs av exploatörerna som är privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna avseende åtaganden och kostnader som planens genomförande medför. Överenskommelse om fastighetsreglering ska även tecknas parterna emellan för att säkerställa allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Till kommunens fastighet Backa 766:471 ska mark, som ska utgöra allmän plats inom planområdet, regleras från exploatörens fastighet Backa 766:466.

För den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet kan flera fastigheter avstyckas från exploatörens fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för grönområde, dagvattenanläggning och parkering kan bildas.

Ledningsrätt

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 ledningsägare 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 fastighetsåtgärder avseende allmän plats. Exploatörerna biträder kommunen vid ansökan och står för förrättningskostnader avseende mark för allmän plats.

Exploatörerna ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik och gator

Planförslaget medför en utbyggnad av Enhemsgatan då denna ska öppnas för enkelriktad genomfartstrafik, vilket underlättar för räddningstjänst och sophämtning inom området. Stensötevägen behöver byggas ut några meter vid vändplatsen. Utbyggnaderna utförs av kommunen, men ska bekostas av exploatören.

Backadalsgatans kör- och gångbana ska upprustas av kommunen under 2012, vilket ekonomiskt ligger utanför detta projekt.

Parkering

Samtliga cykel- och bilparkeringsplatser som krävs anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet.

Park och natur

Naturmarken inom planområdet kommer att skötas av park- och naturförvaltningen.

Frivilliga kompensationsåtgärder

Planförslaget innebär att mark som nyttjats som grönområde tas i anspråk och en utvärdering av behovet av frivilliga kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar.

Frivilliga kompensationsåtgärder ska utföras söder om Stensötevägen. Åtgärderna består i att en del träd som tas ned görs till högstubbar och att större stammar sparas efter avverkning för faunadepåer. Där träd växer grupperat ska dessa sparas för att skapa en levande miljö som är både biologiskt och estetiskt värdefull. Exploatören ansvarar för detta i samband med avverkning.

Vatten- och avlopp

Vatten- och avlopp är utbyggt i området.

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

Dagvatten

Dagvattenhanteringen beskrivs i planbeskrivningen. För fastigheter söder om Stensötevägen kan antingen en gemensamhetsanläggning bildas för ett gemensamt fördröjningsmagasin väster om fastigheterna eller så kan respektive fastighetsägare

anlägga ett fördröjningsmagasin inom sin fastighet. Efter fördröjningen kan dagvattnet avledas till den kommunala dagvattenledningen i Stensötevägen.

El, tele och värme

El- och teleledningar finns utbyggt inom området. Planerade hus vid Nyhemsgatan och Skogsängsvägen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Geoteknik

Geotekniken finns beskriven i planbeskrivningen. Inför eventuella sprängningsarbeten ska riskanalys upprättas.

Inom planområdets västra del förekommer lösa stenblock och sprickbildning i bergslänten mot Nyhemsgatan. Innan byggnation ansvarar exploatörerna för rensning av lösa block, samt att genomföra en stabilitetsbesiktning och eventuella stabilitetsåtgärder.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planförslaget innebär kostnader för utbyggnad av Enhemsgatan och Stensötevägen. Kommunen utför arbetena på allmän platsmark inom planområdet. Exploatören skall ersätta kommunen för utgifterna. Nämnden för Kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av va-nätet, dessa finansieras genom anslutningsavgifter.

Park- och naturförvaltningen får driftkostnader då de ska ta över förvaltningen av naturmarken.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får inkomster då den planlagda kvartersmarken säljs. Planförslaget medför kostnader för exploatören. Kostnaderna består i plankostnad, förrättningskostnader, kostnad för geotekniska utredningar, ersättning för utbyggnad av Enhemsgatan och Stensötevägen.

Utbyggnad av Enhemsgatan är kostnadsbedömd till ca 1 400 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägarna till fastigheterna Backa 54:1 och Backa 58:22 får kostnader för mark som överförs till deras fastigheter samt förrättningskostnader.

Annika Wingfors
tf Distriktschef

David da Cruz
Handläggare