



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Samråd  
Datum: 2011-05-03  
FN Diarienummer: 4068/10  
Plannummer: (FIIa xxxx)

### Exploateringsavdelningen

Johanna Kirudd  
Telefon: 031-368 10 73  
E-post: johanna.kirudd@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	4 kv. 2011
Antagande	1 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2012 (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 i 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.

### Anläggningar utanför planområdet

Naturmarken norr om planområdet som inte tidigare blivit inlösts av kommunen ska nu lösas in av kommunen för att förvaltas av Park- och Naturförvaltningen.

## Avtal

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtal 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, samt naturmark norr om 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 parkering och grönyta kan bildas inom kvartersmark betecknad med g.

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

Exploatörerna ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark, samt inrättande av gemensamhetsanläggningar.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik och gator**

Planförslaget medför en utbyggnad av Enhemsgatan då denna ska öppnas för genomfartstrafik, vilket underlättar för räddningstjänst och sophämtning inom området. Utbyggnaden kan utföras av antingen kommunen eller exploatören, 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.

### **Kompensationsåtgärder**

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk och en utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Utredningen redovisas i planbeskrivningen.

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-anslutningen.

### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen beskrivs i planbeskrivningen. Föreslaget dike/damm kan komma att anläggas inom kvartersmark. Eventuell pumpning av dagvatten för fastigheter söder om Stensötevägen ska anordnas av respektive fastighetsägare.

## **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.

## **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Planförslaget innebär inga kostnader eller inkomster för kommunen utöver nämnden för Göteborg Vattens utgifter för utbyggnad av va-nätet och Kretsloppsnämndens inkomster genom anslutningsavgifter.

Fastighetsnämnden får eventuellt bekosta lantmäteriförrättningen för inlösen av naturmark norr om planområdet.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploitören**

Exploatören får inkomster då den planlagda marken säljs. Kostnader består i plan-kostnad, förrättningskostnader, kostnad för geotekniska utredningar och åtgärder, utbyggnad av Enhemsgatan, anläggande av dagvattenanläggningar m.m.

Utbyggnad av Enhemsgatan är kostnadsbedömd till ca 800 000 kr.

Elisabet Gondinger  
T f avdelningschef

Johanna Kirudd  
Handläggare