



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2008-10-07

FN Diarienummer: 1452/06

Plannummer: (FIIa 4992)

Exploateringsavdelningen

Johan Gerremo

Telefon: 031-368 10 64

E-post: johan.gerremo@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Östra Kvillebäcken, södra delen inom stadsdelarna Kvillebäcken och Brämaregården

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. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Östra Kvillebäcken. Detaljplanen upprättas i samarbete med Älvstranden Utveckling AB, Wallenstam och NCC, vilka är att betrakta som exploaterer. Ett konsortium bestående av Älvstranden, NCC, Wallenstam, Kjellberg, HSB, Derome och Veidekke har bildats för att genomföra den planerade byggnationen. Syftet med planen är att skapa en möjlighet att uppföra cirka 1600 lägenheter i flerbostadshus samt viss andel lokaler för kontor och verksamheter.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2:a kv. 2008
Utställning	3:e kv. 2008
Antagande	4:e kv. 2008
Laga kraft	4:e kv. 2008

Anläggningsarbeten för gator och allmänna va-ledningar beräknas påbörjas under 2009, även byggstart för den föreslagna bebyggelsen är planerad till 2009 och utbyggnaden sker etappvis.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Marken inom planområdet ägs till största delen av Älvstranden Utveckling AB, Wallenstam, NCC och Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

På kommunens fastigheter finns följande markupplåtelser:

Inom fastigheten Kvillebäcken 738:635 finns nyttjanderätter avseende parkering, transformatorstation, garage och reklampelare. Inom fastigheten Brämregården 737:817 finns nyttjanderätter avseende parkering, bensinstation, tomtplats och reklampelare.

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.

Exploatörerna ska dock svara för finansiering av den allmänna platsmarken, vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med att planområdet bebyggs behöver även den del av Gustaf Daléngsgatan som är belägen norr om planområdet rustas upp. Vidare behöver en ny rondell vid Swedenborgsplatsen anläggas. Även dessa åtgärder regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna vad gäller utbyggnad och finansiering.

Avtal

Innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden ska avtal träffas mellan kommunen och exploatörerna avseende detaljplanens genomförande. Avtalen ska bland annat reglera erforderliga marköverlåtelser av allmän plats mark till kommunen, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar såväl inom planområdet som utanför planområdet. Avtalen kan även reglera eventuell upplåtelse av bostäder med särskild service, samt förskola.

Innan detaljplanen antas ska även överenskommelser om fastighetsreglering träffas mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB, avseende den del av kommunens mark inom planområdet som ska ingå i kvartersmarken.

Befintliga arrendeavtal kommer att sägas upp, se markägoförhållanden mm ovan.

Fastighetsrättsliga frågor

All fastighetsbildning samt inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara genomförd i överensstämmelse med detaljplanen innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas allmän plats (**huvudgata, lokalgata, torg** och/eller **park**) inom följande fastigheter som är i privat ägo:

Kvillebäcken 2:1	Kvillebäcken 738:179
Kvillebäcken 2:2	Kvillebäcken 738:627
Kvillebäcken 2:3	Kvillebäcken 738:631
Kvillebäcken 2:4	Kvillebäcken 738:632
Kvillebäcken 12:1	Kvillebäcken 738:633
Kvillebäcken 12:2	Brämaregården 36:3
Kvillebäcken 13:1	Brämaregården 36:4
Kvillebäcken 13:3	Brämaregården 38:5
Kvillebäcken 13:4	Brämaregården 38:6
Kvillebäcken 13:5	Brämaregården 38:7
Kvillebäcken 738:164	Brämaregården 38:8
Kvillebäcken 738:175	Brämaregården 61:4
Kvillebäcken 738:176	Brämaregården 61:6
Kvillebäcken 738:177	Brämaregården 61:7
Kvillebäcken 738:178	Brämaregården 737:532

Fastighetsbildning

Den mark som i detaljplanen ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

De delar av kommunens fastigheter Kvillebäcken 738:635, Kvillebäcken 738:657 och Brämaregården 737:817, som enligt detaljplanen ingår i kvartersmarken, ska genom fastighetsreglering föras över till lämplig fastighet ägd av Älvstranden Utveckling AB.

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt. Planen möjliggör bildande av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (s.k. 3D-fastigheter och 3D-utrymmen). Tredimensionella utrymmen som utgörs av kvartersmark under/över allmän plats betecknas med

användningsbestämmelse inom parentes (**BHK**) eller (**HKE**). Markanvändningen redovisas på plankartan med tillhörande bestämmelser.

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan en eller flera fastigheter bildas inom respektive kvarter för bostäder, handel, kontor.

Vidare kan även separata 3D-fastigheter bildas inom kvartersmarken för de olika ändamålen bostäder, handel och kontor. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildandet av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar m.m. Planen förutsätter även inrättandet av 3D-utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

För att den tredimensionella fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projekteringen av byggnaderna. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Inom respektive kvarter och inom områden som på plankartan markerats med **g** ska gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamt parkeringsgarage och innergård samt eventuella bullerskärmar, markerade med **m₁** på plankartan.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensam sopsug.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken erfordras vissa gemensamhetsanläggningar (se ovan).

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 särskilt bildad samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Allmänna el-ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, ska säkerställas med servitut alternativt ledningsrätt. Vid omläggning av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt flyttas till ledningens nya läge.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** ska transformatorstationer placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

För den gång- och cykelbro som planeras över Kvillebäcken, i förlängningen av Långängen, ska servitut bildas till förmån för en lämplig kommunal fastighet avseende allmän gång- och cykeltrafik.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken erfordras vissa servitut (se ovan).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken. Respektive exploatör eller blivande fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till området sker från Gustaf Daléngsgatan och Färgfabriksgatan, som utgör en del i huvudgatunätet. Inom planområdet är lokalgatorna i huvudsak enkelriktade.

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny kvartersstruktur med huvudgator och lokalgator delvis läggs fast, vilket medför att gatunätet till stora delar byggs om för att betjäna den nya bebyggelsen inom planområdet.

Gustaf Daléngsgatan, Färgfabriksgatan, Gamla Tuvevägen, Långängen samt Fjärdingsgatan är gator inom planområdet som bibehålls, men rustas upp. Rundbäcksgatan i väst-östlig riktning tas bort och ersätts med tre nya lokalgator i samma riktning. I södra delen av planområdet tas Odalgatan bort. Utanför planområdet rustas resterande del av Gustaf Daléngsgatan upp och en ny rondell anläggs vid Swedenborgsplatsen.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Gång- och cykelvägar

Huvudstråken för gång- och cykeltrafiken inom planområdet är förlagda till Gustaf Daléngsgatan, Rundbäcksgatan och Kvillebäcken. I en förlängning av Långängen anläggs vidare en ny gång- och cykelbro över till Backaplan.

Åtgärderna i gång- och cykelvägnätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Parkering

Erforderlig parkering för bostäderna inom kvartersmarken ska av de blivande fastighetsägarna anordnas i gemensamma garage under byggnaderna och innergårdarna i respektive kvarter.

Angöringsparkering och besöksparkering anordnas inom allmän plats utmed lokalgatorna samt i anslutning till verksamheterna i södra delen av planområdet.

Parker och torg

En ny park kommer att iordningställas utmed Kvillebäcken i planområdets östra del. Nya gångvägar, sittplatser och lekyta iordningställs, ny vegetation planteras och befintlig vegetation gallras och röjs.

I planområdets norra del anläggs ett nytt större torg och vid Vågmästareplatsen anläggs torgytor i anslutning till de nya lokalerna för verksamheter. I anslutning till några av lokalgatorna anläggs även mindre så kallade "pocketparks".

Åtgärderna inom parkmarken samt torgytorna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är god. Samtliga flerbostadshus kommer att förses med hiss.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Allmänna dricksvatten- och avloppsledningar finns i stora delar utbyggt i området. Då Rundbäcksgatan vid genomförandet av detaljplanen kommer att tas bort, innebär detta att de befintliga allmänna va-ledningarna utmed samma sträckning kommer att slopas.

Vidare behöver cirka 1000 meter nya allmänna va-ledningar anläggas i de nya gatorna. Eventuellt kan även vissa befintliga ledningssträckor behöva dimensioneras upp. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av respektive fastighetsägare.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag- drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utföras med hänsyn till uppdämningsnivån i avlopps nätet. Dag- och dräneringsvattnet ska vidare, om möjligt, fördröjas inom kvartersmark i till exempel stenmagasin innan det avleds till allmän dagvattenledning/kombinerad avloppsledning. Så stora grönytor som möjligt bör eftersträvas för att möjliggöra för infiltration av dagvattnet.

Fastighetsägarna ska beakta att vid trädplantering gäller som grundregel ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning. Avsteg från grundregeln kan göras i endast speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinfrångning eller schaktarbeten.

Åtgärderna i avseende va- och dagvattenanläggningarna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen. Åtaganden vad gäller kostnader och utförande kommer att regleras i avtal enligt ovan.

Avfallshantering

För den nya bebyggelsen inom planområdet planeras för ett stationärt alternativt mobilt sopsugsystem. Källsortering planeras inom respektive kvarter.

Uppvärmning

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme. Nya fjärrvärmeledningar behöver då byggas ut i gatumarken.

EI

Längs Gustaf Daléngsgatan finns fem befintliga högspänningskablar och längs Gamla Tuvevägen finns en befintlig högspänningskabel, vilka eventuellt kommer att behöva flyttas. Eventuell flyttning av dessa kablar ska bekostas av exploitörerna.

Övriga delar av elnätet inom planområdet kan med fördel skrotas av exploitörerna, vilket skapar bättre förutsättningar att bygga upp ett helt nytt elnät för den nya exploa-

teringen. Inför dessa arbeten ska exploatören ta kontakt med ledningsägaren Göteborg Energi Nät AB.

För elförsörjningen inom planområdet behövs tre stycken transformatorstationer. En befintlig station vid Gustaf Daléngsgatan flyttas till ett nytt läge vid Fjärdingsgatan. En ny station placeras i den norra delen av området utmed Gamla Tuvevägen. Lägena för dessa två fristående stationer är markerade med **E** på plankartan. En andra ny station planeras i den södra delen av planområdet, inbyggd i lokaler för verksamheter och rymms inom kvartersmarken.

Fjärrvärme

Längs Hjalmar Brantingsgatans norra sida finns befintliga fjärrvärmeledningar som eventuellt kommer att behöva flyttas. Eventuell flyttning av dessa ledningar ska bekostas av exploatörerna.

Tele

Teleledningar finns utbyggt inom allmän plats. Längs Gustav Daléngsgatans västra sida finns befintliga teleledningar som eventuellt kommer att behöva flyttas alternativt skyddas med hjälp av rotpärrar vid plantering av nya träd. Eventuell flyttning av dessa ledningar ska bekostas av exploatörerna.

Markmiljö

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet som visar att det finns förorenade massor som måste tas om hand. Typ och halter samt behov av sanering varierar mellan olika fastigheter och delområden. Inför och under byggtiden inom planområdet ska exploatörerna samråda med kommunens miljöförvaltning, som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken, angående hanteringen av den förorenade marken. Vidare ska exploatörerna ta fram en åtgärdsplan avseende sina markarbeten i området och en miljökontrollant ska även närvara vid utförandet av dessa.

För att närmare klargöra föroreningssituationen behöver fördjupade miljötekniska markundersökningar genomföras inom den del av planområdet som avses att bebyggas.

Geoteknik

En geoteknisk PM har tagits fram som underlag till detaljplanen. Enligt gjorda beräkningar är stabiliteten under normala förhållanden tillfredställande inom hela planområdet. De geotekniska förutsättningarna inom planområdet måste dock utredas mer i detalj genom kompletterande undersökningar i samband med detaljprojektering av såväl bebyggelsen inom respektive kvarter som för gator och ledningar.

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska resultaten. För val av lämpligt grundläggningssätt och påltyp samt för bedömning av grundförstärkningsbehov i omgivande mark, måste kompletterande sonderingar och provtagningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten i området. De blivande fastighetsägarna ska upprätta ett kontrollprogram inklusive en översiktlig riskanalys. Regelbundna kontrollmätningar avseende jordrörelser, vibrationer och porttryck ska utföras på byggnaderna i de angränsande kvarteren. Rörelsemätningar bör även utföras i de angränsande gatorna med hänsyn till risken för sättningar/hävningar.

Luft och buller

En bullerutredning och en luftkvalitetsbedömning har bifogats till planhandlingen som en övrig handling. Se även planbeskrivningens konsekvensbeskrivning.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett antagande av detaljplanen innebär för kommunen en direkt skyldighet att lösa sådana fastigheter som ingår i allmän plats under förutsättning att berörda fastighetsägare begär detta. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Utgifter

Kommunen erhåller inga utgifter till följd av exploateringen inom planområdet.

Inkomster

Kommunen erhåller, i samband med överlåtelse av mark till Älvstranden Utveckling AB, en intäkt i nivå med markens bokförda värden.

Planekonomi och finansiering

Utgifterna för olika anläggningar inom allmän plats hanteras i avtal mellan exploatörerna och kommunen, vilket innebär att exploateringen inte kommer att medföra några investeringskostnader för kommunen när det gäller kommunala gator, gång- och cykelvägar, torg, park, va-ledningar, mm inom planområdet.

Vidare ska exploatörerna även svara för sin andel av kostnaden för övergripande infrastruktur i Backaplansområdet, vilket också kommer att regleras i avtal med exploatörerna.

Utbyggnaden av de planerade förskolorna finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalsekretariatet utövar kommunens byggherreroll i samband med genomförandet av förskolorna. Lokalerna förvaltas av lokal-försörjningsnämnden.

Framtida driftkostnader

Trafiknämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av gator, torg samt gång- och cykelbanor.

Park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av parken vid Kvillebäcken samt gång- och cykelbron över Kvillebäcken.

Lokalförsörjningsnämnden får ökade driftkostnader för förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

Exploatörerna svarar för samtliga utgifter som uppkommer i samband med planens genomförande inom planområdet på såväl allmän plats som kvartersmark, samt sin

andel av kostnaden för övergripande infrastruktur investeringar i Backaplansområdet. Utbyggnaden av förskola finansieras dock med kommunala medel.

Det innebär bland annat att exploatörerna ska stå för de kostnader som uppkommer avseende utbyggnaden av gator, gång- och cykelvägar, torg, park, va-ledningar mm inom planområdet samt vissa gator och anläggningar utanför planområdet, vilket regleras i avtal med kommunen. Vidare belastas exploatörerna av utgifter så som eventuell flyttning av befinliga el-, fjärrvärme-, tele- och va-ledningar, marksanering samt fastighetsbildning.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och avlopp inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.


Den mark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

Inkomster

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning av mark till medlemmarna i konsortiet.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

De blivande fastighetsägarna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Fastighetsägarna får utgifter för förvärv av mark och erforderlig fastighetsbildning avseende kvartersmarken. Fastighetsägarna får även utgifter för bland annat anslutning av el, fjärrvärme, tele och sopsug. Anläggningsavgifter för va erläggs inte, se ovan "Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna".


Peter Junker
Avdelningschef


Elisabet Gondinger
Distriktschef

