



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2013-04-30

FN Diarienummer: 0851/10

Plannummer: (FIIa 5192)

Exploateringsavdelningen

Mikaela Rhodin

Telefon: 031-368 10 72

E-post: mikaela.rhodin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långströmsparken inom stadsdelen Kyrkbyn och Biskopsgården 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. 2012
Utställning	2 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014 (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.

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Fastighetsnämnden har markanvisat del av planområdet till Västkuststugan AB. Avsikten är att planområdet även skall inrymma ett boende med särskild service (BmSS) samt att en befintlig byggnad (scoutstuga) i områdets sydvästra del kommer ges planstöd.

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.

Genomförandeavtal ska träffas mellan exploatören och kommunen, se pkt avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Anläggningar utanför planområdet

Mellan Hakefjordsgatan och skolan kommer en parkering att anläggas för att täcka parkeringsbehovet för skolan.

Norr om planområdet ligger en lekplats som kommer att rustas upp i samband med detaljplanens genomförande.

Kommunen ansvarar för upprustning av lekplatsen.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommun, genom dess fastighetsnämnd, och Västkuststugan AB. Om planen fullföljs ska avtal om marköverlåtelse upprättas.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören och ska reglera detaljplanens genomförande och parternas åtaganden.

En kommunintern markupplåtelse avseende marken för BmSS-boendet avses upprättas mellan fastighetsnämnden och Lokalnämnden.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Enligt planförslaget redovisas allmän plats (LOKALGATA) inom del av fastigheten Kyrkbyn 149:2, som ägs av kommunen men upplåts till Lokalförvaltningen.

Fastighetsbildning

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats på fastigheten Biskopsgården 830:844 överförs till lämplig kommunal fastighet. Detaljplanen medger att fastigheter bildas för småhusen, samt för BmSS.

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar för respektive berörd fastighet skall vara genomförd innan bygglov beviljas för detaljplanens föreslagna bebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken bör en gemensamhetsanläggning bildas för att tillgodose förvaltningen av de gemensamma ytorna.

Gemensamhetsanläggningens avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska upprättas för spill- och dagvattenledning inom det med **u** betecknade området som utgörs av kvartersmark.

Ledningsrätt ska upprättas för allmänna fjärrvärmeledningar inom det med **u** betecknade området som utgörs av kvartersmark. Göteborg Energi AB ansöker och bekostar ledningsrätt för fjärrvärmeledningar.

Ledningsrätt ska upprättas för transformatorstation inom det med **E** betecknade området inom kvartersmark. Detsamma gäller de allmänna elledningar som hamnar inom kvartersmark. Göteborg Energi Nät AB ansöker och bekostar ledningsrätt för transformatorstation och allmänna elledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning till följd av föreslagen detaljplan. Göteborg Energi AB ansöker om och bekostar ledningsrättsupplåtelse för transformatorstation samt elledningar och Göteborg Energi Nät AB ansöker om och bekostar ledningsrättsupplåtelse för fjärrvärmeledning. Göteborgs kommun ansöker om och bekostar ledningsrätt för befintlig spill- och dagvattenledning samt erforderlig fastighetsbildning för BmSS och området runt scoutstugan.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området planeras ske via Hakefjordsgatan i planområdets södra del.

Gator

Planen medför att en ny lokalgata byggs ut genom området för att tillgodose den nya bebyggelsen. Trafiksäkerhetsåtgärder föreslås utföras i anslutning till området. Kommunen ansvarar för utbyggnad av lokalgatan.

Gångvägar

Gångvägar finns utbyggt i området. Befintlig gångvägen i planområdets sydöstra del kommer att flyttas en bit norr ut. I planområdets norra del kommer en ny gångväg anläggas i öst och väst. Alla gångvägar inom området ligger på parkmark.

Parkering

Planerade parkeringsytor på kvartersmark för den nya bebyggelsen ska lösas inom respektive fastighet. Planerade besöksparkeringar inom kvartersmark för småhusen kan säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Busshållsplats finns vid Långströmsgatan ca 200 meter öster om planområdet. Detaljplanen medför ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Park och natur

Detaljplanens parkområden, belägna på allmän plats, förvaltas av park- och naturförvaltningen.

Längs planområdets östra sida kommer en trädallé planteras på parkmark mellan gångvägen och den tillkommande lokalgatan. I planområdets norra del ska träd planteras för att avgränsa kvartersmarken mot parken.

Den sälj som tas ned bör placeras i angränsande skogsområde.

Iordningställandet av parkmarken samt plantering av träd m.m. ansvarar kommunen för.

Frivillig kompensationsåtgärd

För att möjliggöra angränsningen till planområdet behöver del av förskolans mark tas i anspråk. Förskolan kompenseras med ett större markområde norr om förskolans befintliga tomt. Området används idag för spontanlek och kompenseras genom upprustning av en lekplats strax norr om planområdet.

Vatten- och avlopp

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kölnåsgatan och Hakefjordsgatan där en förlängning av spillvattennätet med anslutning till Hakefjordsgatan krävs. Kapaciteten bedöms vara god.

Avlopps nätet inom området är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för spill- och dagvatten som ansluter till kombinerat avloppssystem söder om detaljplanområdet i Kölnåsgatan.

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

Det allmänna ledningsnätet norr och söder om planområdet är kombinerat.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät efter förlängning och uppdimensionering av dricksvattenledningen i Hakefjordsgatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten kommer att medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploitören.

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

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall 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 skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

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

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät öster om planområdet samt till befintlig dagvattenledningen inom området. 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. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

EI och tele

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

Inom planområdet kommer en transformatorstation att upprättas.

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet och möjlighet till anslutning bedöms finnas för den planerade bebyggelsen

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet och den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Markmiljö

En historisk inventering har genomförts för området som visar att det inte finns risk/indikation på att marken kan vara förorenad.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning, samt en bergsteknisk utredning har utförts av Ramböll 2011-10-31, rev 2012-01-13. Se planbeskrivningen under rubriken geotekniska förhållanden.

Arkeologi

Erforderliga arkeologiska undersökningar för ett antagande av planen är utförda och omfattas inte längre av kulturminneslagens bestämmelser. Se planbeskrivning under rubriken Fornlämningar och kulturhistoria.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en intäkt då kvartermark för bostäder säljs till exploatören, samt för en årlig intäkt i form av avgifter för kommunintern markupplåtelse.

Utgifter

Utgifter för planens genomförande avser främst projektering och utbyggnad av lokalgator, gångvägar, nyplantering av träd, rivning och iordningställande av förskoletomt som tas i anspråk samt en frivillig kompensation för upprustning av lekplats. Utgifterna bedöms uppgå till 20 mnkr. Fastighetsnämnden får även kostnader för de lantmäteriförrättningar som erfordras för BmSS och Scoutstuga.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av lokalgator

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får en årlig driftskostnad för skötsel av tillkommande naturmark, samt gångvägar.

Nämnden för Kretslopp och Vatten inkomster och utgifter

Det allmänna va-nätet kommer att byggas ut vilket medför kostnader för Kretslopp och Vatten.

Nämnden för Kretslopp och Vatten erhåller intäkt genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Lokalnämnden

Utbyggnad av BmSS boende finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för BmSS boendet och iordningställande av parkeringsplatser.

Planekonomi

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms inte täckas genom försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av planerade småhus.

Utgifter

Samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken ska bekostas av exploatören så som markförvärv, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för va, el och tele m.m.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Mikaela Rhodin
Handläggare