



Emma Eliasson
Tel: 031 – 368 10 70

**Detaljplan för
BOSTÄDER VID TRÄKILSGATAN
inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall 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	4:e kvartalet 2006
Utställning	4:e kvartalet 2007
Antagande	2:a kvartalet 2008
Laga kraft	2:a kvartalet 2008

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 mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastigheterna Sävenäs 131:2, 747:137 och 58:5 ingår i planområdet. Kommunen äger fastigheten Sävenäs 747:137 på vilken Träkilsgränd är belägen. Bostadsbolaget äger fastigheten Sävenäs 58:5 av vilken en del ingår i planområdet. Bostadsbyggnation kommer att ske på fastigheten Sävenäs 131:2. KB

Smörslottsgatan 2-22 (AB Malmogia) är lagfaren ägare till den fastigheten. Ett köpekontrakt har tecknats mellan KB Smörslottsgatan 2-22 och HSB Göteborg Ek För enligt vilket HSB förvärvar det markområde som nu är aktuellt för byggnation.

Byggherre

HSB är byggherre för projektet. Inom planområdet planeras fyra flerbostadshus totalt innehållande 93 lägenheter att uppföras. Bostäderna i tre av husen (63 lägenheter) planeras att upplåtas med bostadsrätt och bostäderna i ett av husen (30 lägenheter) planeras att upplåtas med hyresrätt.

Anläggningar inom kvartersmark

HSB ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

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. Det som utgör allmän plats i detaljplanen är huvudgata, lokalgata och natur.

Avtal och överenskommelser

Ett avtal som reglerar bl.a. upprustning av gata inkl. anläggande av trottoar, anläggande av ljusavskärmning, upprustning av bollplan, anläggande av gångväg inom naturmark samt överlämnande av allmän platsmark skall upprättas mellan HSB och kommunen genom fastighetsnämnden innan detaljplanen antas. Kommunen utför arbetena på allmän platsmark både inom och utanför planområdet. HSB ersätter kommunen för dess kostnader.

En gångväg inom naturmark kommer att anläggas inom planområdet. Gångvägen mynnar i en parkeringsplats inom den del av fastigheten Sävenäs 131:2 som ägs av KB Smörslottsgatan 2-22 (AB Malmogia). Eftersom allmänheten behöver passera parkeringsplatsen för att nå Smörslottsgatan behöver ett servitut för allmän gångtrafik bildas genom parkeringsplatsen. Ett servitutsavtal kommer därför att tecknas mellan KB Smörslottsgatan 2-22 (AB Malmogia) och kommunen via fastighetsnämnden innan detaljplanen antas. Eventuell intrångsersättning bekostas av HSB.

En överenskommelse som reglerar överföring av gatemark skall upprättas mellan Bostadsbolaget och kommunen via fastighetsnämnden innan detaljplanen antas. Eventuell ersättning för erforderliga markintrång bekostas av HSB.

HSB bör träffa en överenskommelse med Bostadsbolaget om eventuella anläggningar på Bostadsbolagets mark inom planområdet.

HSB bör teckna en överenskommelse med TeliaSonera angående flytt av den teleledning som är belägen inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, inklusive bildande av servitut och inrättande av gemensamhetsanläggningar, skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

Mark ingående i allmän plats

Den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats och inte redan är kommunägd, förutsätts överlämnas utan ersättning till kommunen.

Det som utgör allmän plats i planen är huvudgata, lokalgata samt natur. Mark för ianspråktagande av huvudgata berör fastigheten Sävenäs 131:2. Mark för ianspråktagande av lokalgata berör fastigheterna Sävenäs 58:5 och 131:2. Mark för ianspråktagande av natur berör fastigheten Sävenäs 131:2.

Fastighetsbildning för bostadshusen

Fyra flerbostadshus kommer att uppföras inom planområdet. En fastighet bildas för de tre husen innehållande bostäder som planeras upplåtas med bostadsrätt och en fastighet bildas för huset innehållande bostäder som planeras upplåtas med hyresrätt.

Servitut

För att från Träkilsgatan nå gångvägen som kommer att anläggas inom naturmark behöver ett servitut till förmån för kommunägd fastighet upplåtas för allmän gångtrafik inom den del av fastigheten Sävenäs 131:2 som HSB har förvärvat av KB Smörslottsgatan 2-22 (AB Malmogia).

Gångvägen inom naturmark mynnar i en parkeringsplats inom den del av fastigheten Sävenäs 131:2 som ägs av KB Smörslottsgatan 2-22 (AB Malmogia). Eftersom allmänheten behöver passera parkeringsplatsen för att nå Smörslottsgatan behöver ett servitut för allmän gångtrafik bildas genom parkeringsplatsen.

Den allmänna gångbanan längs med Träkilsgatans västra sida är belägen på kvartersmark och allmänhetens rätt att passera säkerställs med ett servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för infart och garage kommer att inrättas inom planområdet till förmån för hyresrättsfastigheten samt bostadsrättsfastigheten.

Ledningsrätt

Inom planens u-område skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Den befintliga teleledningen som är belägen inom planområdet kommer att flyttas till u-området. Teleledningen kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende den allmänna platsmarken samt om bildande av servitut för gångvägar.

HSB ansöker om erforderlig fastighetsbildning för genomförande av den planerade bostadsbyggnationen.

HSB bekostar ovanstående fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR**Trafik**

Tillfart till området sker från Träkilsgatan.

Gata

I södra delen av planområdet kommer en trottoar att anläggas på den östra sidan av Träkilsgatan. Trottoaren fortsätter sedan på den västra sidan av Träkilsgatan. Där trottoaren byter sida anläggs en gångpassage i form av ett gupp på Träkilsgatan.

För att möjliggöra anläggande av trottoar på den östra sidan av Träkilsgatan behöver markintrång ske på Bostadsbolagets fastighet. Bostadsbolagets befintliga mc-parkering och p-automat behöver flyttas. Gångpassagens placering gör att ca två av Bostadsbolagets bilplatser berörs.

Se även *Anläggningar utanför planområdet* nedan.

Natur

Området som skall bli naturmark kommer att iordningställas. En asfalterad gångväg med belysning kommer att anläggas inom naturmarken.

Se även *Anläggningar utanför planområdet* nedan.

Anläggningar utanför planområdet

Ett farthinder (gupp) kommer att anläggas i början av Träkilsgatan söder om planområdet. Tillgängligheten kommer att förbättras genom att vilplan anordnas vid bänkarna belägna öster om Träkilsgatan söder om planområdet.

Den bollplan som idag är belägen inom planområdet kommer att försvinna. Som kompensation upprustas befintlig bollplan belägen inom allmän platsmark sydost om planområdet mellan Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan.

Parkering

Parkering med ca 80 bilplatser kommer att anläggas i garage under husen.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för dricks-, dag- och spillvattenanslutning upprättas i Smörslottsgatan. Alternativt kan förbindelsepunkt för dricksvatten upprättas i Träkilsgatan. Dag- och spillvattenanslutning måste dock ske till Smörslottsgatan. Avloppsnetet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmarken 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 bör väljas med omsorg av miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i området.

El-ledningar

Ledningsnät för el finns utbyggt i Smörslottsgatan väster om planområdet.

Teleledningar

Ledningsnät för tele finns utbyggt inom/i anslutning till planområdet. Den teleledning som sträcker sig genom planområdet behöver flyttas.

I god tid innan arbeten påbörjas i närheten av TeliaSoneras anläggningar skall beställning på undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera. Beställning på utsättning skall inkomma till TeliaSonera i god tid, minst fyra dagar före önskad utsättning.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i området.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens utgifter och inkomster

Planen föranleder inga utgifter eller inkomster för fastighetsnämnden. Kommunen utför bl.a. upprustning av gata inkl. anläggande av trottoar, anläggande av ljusavskärmning, upprustning av bollplan, iordningställande av naturmark och anläggande av gångväg inom naturmark. Arbetena utförs på allmän platsmark både inom och utanför planområdet. HSB ersätter kommunen för utgifterna. Utgifterna för gata beräknas uppgå till ca 600 000 kronor exkl. moms. Utgifterna för natur beräknas uppgå till ca 400 000 kronor exkl. moms.

Den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats och inte redan är kommunägd, förutsätts överlämnas utan ersättning till kommunen.

Va-nämndens utgifter och inkomster

För att kunna upprätta en ny förbindelsepunkt 0.5 m utanför tomtgräns så krävs en utbyggnad av allmänna dag och spillvattenledningar om 150 m och en utbyggnad av allmän dricksvattenledning om ca 60 m. Av den ca 150 m långa ledningsutbyggnaden förläggs 90 m i Smörslottsgatan och 60 m i naturmark inom allmän plats. Va-nämndens utgift för utbyggnaden uppskattas till ca 700 000 kronor.

Va-nämndens inkomst via anläggningsavgifter uppskattas enligt 2007 års va-taxa till ca 300 000 kronor exkl. moms .

Trafiknämndens driftkostnader

Trafiknämndens driftkostnader ökar med ca 5 600 kronor per år.

Park- och naturnämndens driftkostnader

Park- och naturnämndens driftkostnader ökar med ca 7 400 kronor per år.

Ekonomiska konsekvenser för byggherren (HSB)

HSB bekostar åtgärder inom kvartersmark, all fastighetsbildning, upprustning av gata inkl. anläggande av trottoar, ljusavskärmning, upprustning av bollplan, iordningställande av naturmark och anläggande av gångväg inom naturmark. Kommunen utför arbetena på allmän platsmark både inom och utanför planområdet. HSB ersätter kommunen för utgifterna.

Den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats förutsätts överlämnas utan ersättning till kommunen.

Eventuell intrångsersättning till Bostadsbolaget och KB Smörslottsgatan 2-22 (AB Malmogia) bekostas av HSB. HSB och TeliaSonera bör träffa en överenskommelse om reglering av flyttkostnader för den teleledning som är belägen inom planområdet.

För de nya fastigheterna skall erläggas el- och va-anläggningsavgifter enligt gällande taxa samt kostnader för bygglov etc.

Peter Junker
Avdelningschef
Fastighetskontoret

Karin Frykberg
Distriktschef
Fastighetskontoret