



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2015-04-27, rev 2015-12-01
FN Diarienummer: 2048/11
Plannummer: (Aktb. 2-5298)

Exploateringsavdelningen

Handläggare Emma Eliasson
Telefon: 031-368 10 70
E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

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

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

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Sävenäs 175:1, Kålltorp 747:107, Kålltorp 746: 1, Kålltorp 746:7, Kålltorp 44:22, Kålltorp 44:28, Kålltorp 44:29, Kålltorp 44:32, Kålltorp 44:31, Kålltorp 746:9 och Kålltorp 746:43.

Marken inom planområdet är undantaget den privatägda villafastigheten Kålltorp 44:28 i kommunens ägo.

Fastigheterna Sävenäs 175:1 och Kålltorp 44:30 och 44:31 är upplåtna med tomträtt. Kålltorp 44:29 och Kålltorp 44:32 är upplåtna med kommunintern upplåtelse och delvis arrendeavtal, se nedan under avtal.

För övrigt ägs och förvaltas alla befintliga hus inom planområdet av kommunen.

Fd Renströmska sjukhusets huvudbyggnad, Kålltorp 44:33 ägs av BRF RENSTRÖMSKA VILLAN men fastigheten ingår inte planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Markanvisning har skett till Göteborgs stads bostadsaktiebolag / Boihop, Ivar Kjellberg Fastighets AB, Wäst-Bygg Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB, Haushild+Siegel Architecture AB, F O Peterson & Söner Byggnads AB och SGS vilka nedan kallas exploatörerna.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med utbyggnad av ny Tallhöjdsgrata så anpassas Rudolf Steinerskolans infart och befintliga parkering till nya förhållanden genom ombyggnad.

Avtal

De befintliga kommuninterna avtalen justeras till förhållandena i den nya detaljplanen. Bland annat kommer det kommuninterna avtalet med Lokalförvaltningen att omfatta en mindre yta.

Sävenäs 175:1 är upplåten med tomträtt till Rudolf Steinerskolans i Göteborg byggstiftelse och Kålltorp 44:30 och Kålltorp 44:31 är upplåtna med tomträtt till Stiftelsen Göteborgs Studenthem.

Del av fastigheten Göteborg Kålltorp 44:32 är upplåten med arrenderätt till Hundar i Kålltorp.

Del av fastigheten Kålltorp 44:32 är upplåten med arrenderätt till Scoutkåren Göta Lejon.

Del av fastigheten Kålltorp 44:32 är upplåten kommuninternt till Lokalförvaltningen.

Kålltorp 44:29 är upplåten kommuninternt till Lokalförvaltningen.

Kommunen och exploatörer

Markanvisningsavtal är upprättade med respektive exploatör.

Avtal skall vidare träffas mellan kommunen och respektive exploatör avseende överlåtelse, alternativt upplåtelse med tomträtt, av kvartersmarken inom planområdet. I

dessa avtal skall även regleras kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, tillämpning av miljöanpassat byggande, ledningsflytt mm.

Kommunen och övriga fastighetsägare/tomträttshavare

Avtal ska träffas med SGS ang. ny bebyggelse, flytt av ledningar och gångväg samt anpassning av tillfart samt fastighetsgräns för befintlig tomträtt mm.

Avsikten är även att ett avtal som reglerar iordningställande av parkeringsplats, ianspråktagande av gatuområde mm kan träffas mellan kommunen och Rudolf Steinerskolans Byggstiftelse.

En överenskommelse om fastighetsreglering bör träffas mellan kommunen och ägaren till villafastigheten Kålltorp 44:28.

Ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Frågor om ledningsflytt, t ex säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt, kommer att regleras i genomförandavtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

En mindre del av fastigheterna Sävenäs 175:1 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till *Rudolf Steinerskolans byggstiftelse*. Planen medför en rättighet/skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats och i detta fall berörs tomträten. Gatumarken bör genom fastighetsreglering överföras till kommunägd allmänplatsfastighet.

Fastighetsplan

Befintlig fastighetsplan 1480K-III-6578 upphävs inom planområdet.

Fastighetsbildning

Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning vara genomförd i enlighet med den nya detaljplanen.

I den norra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål utgöra en eller flera fastigheter. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörda fastigheter är Kålltorp 747:107, Kålltorp 746:7, Kålltorp 44:31 och Kålltorp 44:22.

Delar av fastigheterna Kålltorp 44:30 och Kålltorp 44:31 regleras till angränsande kommunägda fastighet.

I den södra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål avstyckas. Berörd fastighet är Kålltorp 44:32.

Detaljplanen möjliggör även avstyckning av fastigheter för de befintliga byggnaderna inom planområdet.

Fastighetsreglering, berörande villafastigheten Kålltorp 44:28 föreslås genomföras för att få överensstämmelse med den nya detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser i föreslaget parkeringsdäck. Deltagande fastigheter skall vara de blivande fastigheterna för bostadsändamål.

Ledningsrätt

Det finns en rad befintliga ledningar med ledningsrätt inom planområdet. Vissa delar av befintliga allmänna ledningsområden kommer att hamna på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare. Berörda ledningshavare är Göteborg Energi, avseende fjärrvärmeledningar i den östra delen av planområdet, samt nämnden för Göteborg Vatten, avseende vattenledning i den norra delen av planområdet och vid studentbostäderna. Ledningsområden på kvartersmark är markerade som u-område på plankartan. Befintlig transformatorstation inom planens E-område föreslås säkerställas med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi Nät AB. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. I samband med upprättande av genomförandeval mellan kommunen och exploatörerna kommer frågor om ledningsflytt regleras.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter. Eventuell fastighetsbildning inom bostadskvarteren initieras och bekostas av respektive exploatör.

Tekniska frågor

Gator

Detaljplanen medför utbyggnad av en ny lokalgata från Torpagatan vilken anläggs och bekostas av kommunen. Vid Virginsgatans förlängs lokalgatan och avslutas med en vändplats. I slutet av Sanatoriegatan anläggs en vändplan. Tillfart till de befintliga villorna i parken är i stort fortsatt som idag men planläggs som gata för att reglera förvaltningen. Vändytor planläggs på grund av beaktande av avfallsbilen.

Gång- och cykelvägar

I den nya detaljplanen föreslås merparten av de befintliga gång och cykelvägarna vara kvar dock med skillnaden att viss andel föreslås ske i samband med ny lokalgata. En trottoar anläggs för gångtrafik och cykeltrafik sker på vägen.

En av gång och cykelvägarna i parken flyttas i sin sträckning för att förbättra lutningen.

Gångförbindelse mellan Rudolf Steiner skolan och Kålltorpskolan ska vara kvar men förändras i sin utformning.

Befintlig gång och cykelväg som leder ner ifrån studentområdet kommer att justeras i samband med anläggande av de föreslagna nya studentbostäderna.

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i det norra delområdet föreslås tillgodoses med parkeringsdäck.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i de övriga delområdena skall tillgodoses med parkeringsgarage under bostäderna samt i undantagsfall med markparkering för främst angörning och handikapp- parkering inom egen kvartersmark.

Parkeringen för den befintliga gamla sjuksköterskevillan (7 platser) flyttas till en plats norr om huset så att angöring i framtiden kan ske via den nya lokalgatan.

Befintligt område för parkering vid slutet på Sanatoriegatan minskas ner och kan användas för tekniska installationer samt för viss parkering.

Cykelparkering skall ordnas på kvartersmark.

Park och natur

Området har i stora delar varit planlagt för sjukhus men har i praktiken använts av allmänheten. Detaljplanen bekräftar befintlig användning av parken. Uppsättning av 30 holkar och nyplantering av 6 st träd sker.

Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- och dagvattenledningar byggs ut i förlängningen av befintligt ledningsnät på en sträcka om ca 1400 m. Anslutningspunkter för dessa ändamål upprättas därmed för den nya bebyggelsen i planerad lokalgata.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +77 m respektive i annan del av planområdet + 104 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. För byggnadsdelar förlagda på lägre nivå fordras därför pumpning.

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

Brandposter anläggs med erforderligt intervall. Brandvattenförsörjning ska anordnas enligt tillämpbara delar i VAV P83 och VAV P76.

I den östra delen av planområdet vid de planerade studentbostäderna finns en allmän dricksvatten ledning som behöver flyttas till följd av planerad bebyggelse. Ledningen har idag en diagonal sträckning och planeras att flyttas till ett nytt läge på en sträcka om ca 240 m.

Några servisledningar kan behöva läggas om.

Va-ledningar som kommer att ligga inom kvartersmark är markerade som U-område i planen och skall säkerställas med ledningsrätt.

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

Viss del av befintligt privat VA nät kan behöva uppgraderas inför ev. övertagande av Kretslopp och Vatten, kostnaden härför åvilar fastighetsägaren.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. Respektive exploatör ansvarar för att dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas inom exploatörens egen gula kvartersmark innan det kan avledas till allmän dagvattenledning. Fördröjning av dagvatten för ny byggnation kan ske genom anläggande av underjordiska magasin inom respektive tomt.

Fördröjningsmagasin för gatans räkning kan anläggas i parkeringsytan vid slutet på Sanatoriegatan. 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. Fördröjning av vägens vatten sker separat genom kommunens försorg. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Övriga ledningar

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.

El –tele och fjärrvärme

Det finns fjärrvärme och elledningar inom såväl den norra som den södra delen av planområdet, vilka behöver flyttas pga planerad bebyggelse.

De delar av ledningsområdena som hamnar på kvartersmark är markerade som u-områden i detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt.

Möjlighet finns att ansluta planerad bebyggelse till befintligt el- och fjärrvärmenät. Eventuellt behöver två nya transformatorstationer byggas inom planområdet för att öka kapaciteten. Detta är möjligt inom planens E-område.

Telia har en befintlig undermarksanläggning inom området vilken bör beaktas vid projektering och byggnation bl.a. i form av sprängningsrestriktioner och skyddsåtgärder på befintlig anläggning.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts som visar att grundläggningsförhållandena generellt är goda inom detaljplaneområdet. Marken utgörs inom stora delar av ett tunt lager friktionsjord på berg eller berg-i-dagen. Berggrunden består generellt av granit och gnejs med riklig förekomst av pegmatit. Enligt den marktekniska utredningen utgörs berggrunden inom planområdet delvis av högradonmark.

Vid fortsatt detaljprojektering inför bygglov fastställs om vidare geotekniska utredningar krävs.

Hantering av förekomst av pot. lösa block regleras vid vägutbyggnad och i genomförandeavtal.

Arkeologi och bevarande

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhets och skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för flertalet befintliga byggnader inom planområdet.

Äldreboende (fd Kålltorps sjukhem)

Detaljplaneförslaget medger nya bostäder och skola där fd. Kålltorps sjukhem är beläget. En förutsättning för ny byggnation är erforderliga beslut fattas och att fd Kålltorps sjukhem rivs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna exklusive moms.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en framtida inkomst, i form av köpeskilling eller tomträttsavgift, för försäljning eller upplåtelse av mark för de planerade bostäderna.

Utgifter

Erforderlig ledningsflytt pga. gata belastar fastighetsnämnden. Anläggande av föreslagna lokalgator, dvs tillfart till de nya bostäderna från Torpagatan samt vändplats i slutet på Sanatoriegatan och Virginsgatan, anpassning kringstruktur, åtgärd i park, gångväg, gc-väg mm, bedöms uppgå till ca 41 Mkr. Dessa gator och åtgärder bekostas av fastighetsnämnden.

Ombyggnation av Rudolf Steinerskolans parkeringsplatser belastar fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden får en utgift för ersättning i samband med inlösen av allmän platsmark/intrång i tomträttsfastighet för gata.

Fastighetsnämnden får vid erforderliga beslut en kostnad för rivning av befintligt fd. äldreboende. Rivningen bedöms av Lokalsekretariatet kosta ca 16 Mkr.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Inom planområdet behöver allmänna VA ledningar byggas ut på en sträcka om ca 1 400 m, dagvattenmagasin för gata tillkommer. Bedömd kostnad för det är ca 10,5 Mkr.

Utbyggnaden bekostas av nämnden för Göteborg Vatten.

Nämnden för Göteborg vatten får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Dessa har för planerad bebyggelse enligt den nya detaljplanen beräknats till ca 5,5 Mkr enligt VA taxa för 2015. Mervärdesskatt tillkommer

Lokalsekretariatet

Utbyggnad av ny skola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalsekretariatet bekostar alla åtgärder inom kvarteretsmark. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele och fjärrvärme tillkommer.

Lokalnämnden

Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för skola.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får en kostnad för drift av föreslagna lokalgator och gc-väg.

Park- och Naturnämnden får en kostnad för drift av föreslagen park och natur yta.

Planekonomi

Sammanfattningsvis bedöms den nya detaljplanen medföra utgifter för kommunen om minst 65 Mkr. Äldreboendet har en bokfört värde på 16 Mkr (2015). Kommunens inkomster, till följd av försäljning av mark för bostäder, beräknas överstiga utgifterna. Planekonomin betraktas som godtagbar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stödkonstruktioner.

SGS får i samband med sin planerade bebyggelse en utgift för omläggning av gång och cykelväg, anpassning av tillfart samt en utgift för omläggning av befintlig va-ledning.

Exploatörerna skall bekosta byggande av parkeringdäck vid Torpagatan, inkl kostnader för lantmäteriatgärder, bygglov, projektering mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren till Kålltorp 44:28 får en utgift i samband med fastighetsreglering för markförvärv och förrättningskostnader. inkl kostnader för bygglov, projektering mm. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele och fjärrvärme tillkommer.

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Emma Eliasson
Handläggare