



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2009-02-17

Rev: 2009-05-26

FN Diarienummer: 1025/02

Plannummer: (FIIa 4988)

Exploateringsavdelningen

Anders Alm

Telefon: 031-368 10 63

E-post: anders.alm@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Idrottsplats vid Härlanda Park inom stadsdelen Kålltorp 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. 2008
Utställning	1 kv. 2009
Antagande	2 kv. 2009
Laga kraft	2 kv. 2009

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 m.m.

Planområdet omfattas av del av fastigheten Kålltorp 4:17 som ägs av KIGAB och av fastigheterna Kålltorp 4:15 och del av Kålltorp 746:4 vilka båda ägs av Göteborgs Stad. Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Byggherre är Göteborgs Stads idrotts- och föreningsnämnd.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Idrotts- och föreningsnämnden är byggherre för den nya idrottsplatsen. Idrottsplatsen kommer efter färdigställandet att förvaltas av Idrotts- och föreningsnämnden.

Avtal

Gatubolaget har ett hyresavtal på del av Kålltorp 746:4. Detta är uppsagt.

Överenskommelse om fastighetsreglering får upprättas mellan Göteborg Stad och KIGAB för att reglera del av Kålltorp 4:17 till Kålltorp 4:15.

Internupplåtelse tecknas mellan Fastighetsnämnden och Idrotts- och föreningsnämnden gällande idrottsplatsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De delar av fastigheten Kålltorp 4:17 och 746:4 som ligger inom planområdet regleras till Kålltorp 4:15 för idrottsändamål. Fastighetsbildningen skall vara genomförd innan bygglov kan meddelas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas för parkering och tillfart i västra delen av planområdet. Ingående fastigheter blir Kålltorp 4:15, d v s den nya idrottsanläggningen, och Kålltorp 4:17 som ägs av KIGAB.

Servitut och ledningsrätt

Planen ger möjlighet till ledningsrätt för Skanovas teleledning i planområdets västra del.

Ledningsrätt för nätstation tillhörande Göteborg Energi Nät AB skall inrättas i planområdets sydöstra hörn.

Servitut för allmän gångtrafik inrättas i områdets norra del.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om förrättning för planens genomförande. Undantag gäller för ledningsrätterna, om dessa ansöker Telia respektive Göteborg Energi Nät AB.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till området med bil sker från Kålltorpsgatan. Kollektivtrafikresenärer når området via en ingång mot Ängsvaktaregatan.

Gång- och cykelvägar

En gångväg är möjlig att anlägga inne på området. Denna möjliggör passage från Ängsvaktaregatan i öster till klubbstugan i områdets västra del.

Parkering

Idrottsanläggningen medför att behovet av parkeringsplatser ökar i området. Det finns idag en parkeringsplats i västra delen av planområdet. Denna utökas med åtta platser och blir en gemensamhetsanläggning. Utöver Kålltorp 4:15 ingår i denna gemensamhetsanläggning KIGAB:s fastighet Kålltorp 4:17. Planen ger också möjlighet att anlägga parkeringsplats inom Kålltorp 4:15 som endast tjänar idrottsplatsen.

Tillgänglighet

Området är plant vilket underlättar för funktionshindrade att röra sig. Såväl parkering som kollektivtrafik finns i nära anslutning till idrottsplatsen.

Vatten- och avlopp

Dricks- spill- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Kålltorpsgatan.

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

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

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 meter. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Lägsta nivå på färdigt golv eller annan yta som inte tål att ställas under vatten, ska för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

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

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning i Kålltorpsgatan. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Åtgärder som medför fördröjning av dagvattenavledning kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Avfallshantering

Källsortering av avfall ska kunna ske inom den planerade byggnaden.

Uppvärmning

Det planerade klubbhuset kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Elledningar

Inga elledningar finns inom planområdet. Elledningar att ansluta den planerade idrottsplatsen till finns i Kålltorpsgatan och Ängsvaktaregatan.

Fjärrvärmeledningar

Inga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. Fjärrvärmeledningar att ansluta ny bebyggelse till finns i Ängsvaktaregatan.

Teleledningar

En teleledning finns i planområdets västra del. Teleledningar att ansluta ny bebyggelse till finns i Kålltorpsgatan eller Ängsvaktaregatan.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft och buller

Bullerutredning har gjorts för bostäderna söder och öster om idrottsplatsen. Med utgångspunkt från denna har läktare och fotbollsplaner placerats så att bullret från idrottsplatsen minimeras för omgivande bostadsbebyggelse.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts för området. Kompletterande geotekniska undersökningar krävs till projekterings- och byggskede.

Området är normalradonmark. Detta kräver radonskyddat utförande av byggnader där människor stadigvarande vistas. Stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämnden utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för att förvärva mark från Kålltorp 4:17.

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsnämnden får en utgift för rivning av de anläggningar i planområdets nordöstra hörn som Gatubolaget idag hyr.

Fastighetsnämnden får en utgift för geoteknisk undersökning.

Fastighetsnämnden inkomster

Fastighetsnämnden får en årlig inkomst från idrotts- och föreningsnämnden för internupplåtelsen av idrottsplatsen.

Idrotts- och föreningsnämnden utgifter

Idrotts- och föreningsnämnden svarar för utbyggnaden av samtliga anläggningar inom planområdet.

Idrotts- och föreningsnämnden får en utgift för internupplåtelse av marken.

Idrotts- och föreningsnämnden får en utgift för driftskostnaden för idrottsplatsen.

Idrotts- och föreningsnämnden inkomster

Idrotts- och föreningsnämnden får en inkomst genom avtal om upplåtelse av anläggningen med de klubbar som använder idrottsplatsen.

Nämnden för Göteborg Vatten utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får en utgift på cirka 50 000 kronor (exklusive moms) för utbyggnad av erforderliga servisledningar.

Kretsloppsnämnden inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst genom anläggningsavgiften för vatten och avlopp på cirka 100 000 kronor (exklusive moms) enligt gällande VA-taxa.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Göteborg Energi

Göteborg Energi får en utgift för lantmäteriförrättning för ledningsrätt gällande nätstation.

Skanova

Skanova får en utgift för lantmäteriförrättning för ledningsrätt gällande teleledning.

Peter Junker
Avdelningschef

Karin Frykberg
Distriktschef

Anders Alm
Handläggare