



Handläggare: Charlotta Cedergren
Tfn: 368 12 29

Detaljplan för
BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER ÖSTER OM BELLEVUE
inom stadsdelen Kviberg 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

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	Första kvartalet 2005
Utställning	Första kvartalet 2008
Antagande	Andra kvartalet 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Norr om Kvibergsvägen ägs marken av kommunägda AB Långedrag HIGAB som kommer att överlåta marken till kommunen. Kommunen har markanvisat det aktuella området till Sverigehuset, Tuve Bygg AB och UT-byggen AB. Söder om Kvibergsvägen ägs marken i huvudsak av JM AB och Skanska AB. Väster om spårvägen och

norr om Kvibergsvägen ägs en fastighet av HSB fastigheter i Kviberg AB. Övrig mark i området ägs av kommunen.

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. Kommunen har rätt men är också, om berörda fastighetsägare begär det, skyldig att lösa in marken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Norr om Kvibergsvägen sker utbyggnad inom ramen för de fördelningstal som angavs i fastighetsnämndens markanvisning 2005-05-02. Söder om Kvibergsvägen svarar JM AB och Skanska AB för utbyggnaden inom ramen för sitt delägarskap.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering har träffats mellan kommunen och AB Långedrag HIGAB för marken norr om Kvibergsvägen. Överenskommelsen har villkorats av att detaljplanen vinner laga kraft. För fastigheten Kviberg 23:1, väster om spårområdet, är avsikten att en överenskommelse om fastighetsreglering skall träffas med ägaren när det nya läget för spårvagnsspåren klarlagts.

Kommunen, genom fastighetsnämnden, har för avsikt att innan detaljplanen antas träffa genomförandeavtal med exploatörerna Sverigehuset, Tuve Bygg AB och UT-byggen AB i norr samt JM AB och Skanska AB i söder. Genomförandeavtalen kommer att reglera bland annat marköverlåtelse och kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Förskolan i den norra delen av planområdet kommer att upplåtas till Lokalsekretariatet. För förskolan i den södra delen av planområdet kommer hyresavtal att träffas med Lokalsekretariatet och aktuell fastighetsägare som parter.

Inom kommuns markområden finns 5 arrendeavtal som skall sägas upp:

- 3 avtal för reklamskylt,
- 1 avtal för odlingslotter,
- 1 avtal för bensinstation.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen äger merparten av den allmänna platsmarken som utgör huvudgata, lokalgata och spårväg. Ett mindre område berör fastigheten Kviberg 23:1 väster om spårområdet med vilken kommunen har för avsikt att träffa överenskommelse. De områden som anges som naturmark i södra delen av detaljplanen förvärvas kommunen, vilket kommer att regleras i genomförandeavtal med berörda parter.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att genomföras i enlighet med planens intentioner i lämplig kvartersindelning för bostäder och i enlighet med den fördelning som lämnats i markanvisningen.

Fastighetsbildning genomförs även för den nya förskolan i områdets norra del.

Fastighetsreglering

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsreglering att genomföras i två steg genom att kommunen först förvärvar mark norr om Kvibergsvägen av AB Långe- drag HIGAB och direkt därefter överlåter marken till Sverigehus AB, Tuve Bygg AB och UT-byggen AB i enlighet med fastighetsnämndens beslut om markanvisning. För att bilda kvarteret söder om Kvibergsvägen kommer JM AB och Skanska AB att förvärva kvartersmark av kommunen.

Fastighetsreglering kommer även att beröra fastigheten Kviberg 23:1 för att reglera gränsen utmed spårområdet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bildas för en samlad avfallslösning av hushållssopor med sopsug samt soprum för grövre fraktioner inom hela planområdet. Systemet omfattar rörledning i mark och lagringsstation för tömning. Gemensamhetsanläggningar skall även bildas för andra ytor som nyttjas gemensamt inom kvartersmark, t ex vägar och grönytor. I gemensamhetsanläggningarna ingår även att säkerställa gång- och cykelpassager för allmänheten.

Ledningsrätt och servitut

I detaljplanen redovisas u-områden inom kvartersmark avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar, både befintliga och nyttillkommande. Rätten att förlägga ledningar inom u-området kommer att säkerställas med ledningsrätt vilket regleras i de genomförandeavtal som kommer att träffas med exploatörerna. Officersvillan har servitut för parkering och väg.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetskontoret ansöker om fastighetsbildning till följd av genomförandeavtal och överenskommelser om fastighetsregleringar. I avtalen regleras även hur förrättningskostnaderna skall fördelas mellan parterna. Fastighetsbildning inom kvartersmark ansöks av och bekostas av respektive exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Den omfattande bostadsutbyggnad som planeras i Bellevue och Kviberg kräver en ny och trafiksäkrare lösning av spårdragning, utformning av gator och cykelvägar för området.

Ombyggnaden av gata och spår påbörjas i väster i Artillerigatan i höjd med Ryttmästaregatan och byggs österut. Bellevueplatsen ersätts med en ny 4-vägsrondell med anslutning till Generalsgatan och Kortedalavägen. Bellevues hållplats flyttas österut i

Kvibergsvägen direkt efter rondellen och kommer att angöras med både spårvagn och buss i en trafiksäkrare lösning mitt i Kvibergsvägen. Efter att spårvägen, längre österut, viker av mot Kortedala fortsätter bussgatan centralt i Kvibergsvägen med bilar samt gång- och cykeltrafik separerade på ömse sidor mot Utby. Där spårvagnsspåren svänger norrut mot Kortedala kommer dessa därmed att hamna i ett sydligare läge längre bort från befintliga hus.

Bebyggelsen söder om Kvibergsvägen trafikmatas från Kvibergsvägen, Kvibergs Broväg i öster samt Generalsgatan i väster. Bebyggelsen i norr trafikmatas från Regementsvägen.

Gator

Gator inom kvartersmark utgör entrégator och utbyggnad av dessa sker i samband med utbyggnad av områdena.

Gång- och cykelvägar

Allmänna gång- och cykelvägar byggs på båda sidor utmed Kvibergsvägen. Norr om Kvibergsvägen anläggs allmän gångväg utmed banvallen från entrégatan i norr till spårvagnshållplatsen norr om barnstugan. Söder om Kvibergsvägen går ett allmänt gång- cykelstråk norr om kullen mellan Generalsgatan och Kvibergs Broväg. Gång- och cykelvägar inom kvartersmark byggs ut i samband med exploatering av områdena.

Parkering

All parkering sker på kvartersmark.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området bedöms som god inom de bebyggda delarna då marklutningarna är måttliga. Tillgänglighet till strandområdet utmed Säveån förbättras avsevärt genom strandzonens iordningsställande och utbyggnad av gång- och cykelvägar. Tillgänglighet till mark och bebyggelse beslutas inom ramen för bygglov och bygganmälan.

Vatten och avlopp

Vattenledningar med tillräcklig kapacitet ligger i Kvibergsvägen och stora spillvattenledningar ligger i ett stråk utmed Säveån. Spillvatten från områden norr om planområdet passerar genom området och ansluter till ledningsstråk utmed Säveån. Flyttning krävs delvis av ledningsstråket på grund av att ny bebyggelse söder och norr om Kvibergsvägen samordnas och ansluts till en större befintlig pumpstation för spill- och dagvattenledningar i områdets södra del. Flyttningen genomförs i samband med utbyggnad av området.

Dagvatten

Inom området skall fördröjning av dagvatten anordnas inom kvartersmark. Befintliga dagvattenstråk passerar genom området söder om Kvibergsvägen. Flyttning krävs delvis av ledningsstråket på grund av ny bebyggelse. I samband med stora dagvattenflöden sker bräddning av spill- och dagvatten ut i Säveån.

El och fjärrvärme

Befintliga ledningsstråk för el-, vatten och fjärrvärme finns utmed Regementsvägen och Kvibergs Broväg.

Teleledningar

En teleledning i osäkert läge passerar genom delområdet norr om Kvibergsvägen. Ledningen används inte och tas bort i samband med exploateringen.

Park och natur

Trädplantering planeras bland annat utmed Kvibergsvägens båda sidor i samband med exploateringarna. Strandpromenaden utmed Sävån iordningsställs som allmän platsmark efter erforderliga geotekniska åtgärder och knyts samman med stråket österut under Kvibergs Broväg. Marken är i privat ägo och överläts till kommunen. Kommunen upprättar skötselplan för naturmarkens skötsel.

Markmiljö

En översiktlig inventering har gjorts om eventuella markföroreningar. Bensinstationen öster om Bellevueplatsen saneras av oljebolaget inom ramen för den överenskommelse om marksanering som finns i samband med att stationen kommer att läggas ned.

Genomförda markundersökningar vid handelsträdgården och andra ytor i samband med exploateringen har inventerats och visar på låga föroreningsnivåer.

Luft och buller

Bullerutredningar har genomförts för buller från trafik och närliggande verksamheter. Områdets utformning och diverse åtgärder för trafikbuller såsom t ex bullerskärmar ligger huvudsakligen på allmän platsmark.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna är dåliga i områdets södra del och kräver omfattande åtgärder såväl för husens grundläggning som markstabiliserande åtgärder som undanröjer risk för skred. Utmed Sävån krävs inledningsvis avschaktning och komplettering med erosionskydd utmed strandkanten. Exploatörerna ansvarar för att åtgärder utförs i enlighet med stabilitetsutredning, miljödomstolens dom i ärendet samt i enlighet med detaljplanens bestämmelser vilket regleras i genomförandeavtal. Framtida drifts- och underhållsansvar för stabilitetsåtgärder inom allmän platsmark (naturområde) åligger kommunen vilket också regleras i genomförandeavtal.

Arkeologi

Länsstyrelsen har genomfört en särskild utredning av de arkeologiska förhållandena i området. En fornlämning har påträffats på berget i områdets sydvästra del inom blivande naturmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter och inkomster för fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden har utgifter för förvärv av mark norr om Kvibergsvägen. I egenkap av fastighetsägare i området har fastighetsnämnden också utgifter för utbyggnad av allmän plats samt för arkeologisk utredning och för utredning om markföroreningar i området.

Fastighetsnämnden får intäkter i samband med markförsäljningar, främst för tomten norr om Kvibergsvägen samt för ett mindre markområde söder om Kvibergsvägen.

Sammantaget kommer inkomsterna att överstiga utgifterna för fastighetsnämnden.

Utgifter och inkomster för trafiknämnden

Trafiknämnden har utgifter för iordningställande av allmän platsmark såsom gata m m inom och i anslutning till planområdet. Trafiknämnden bekostar en mindre andel av utgifterna.

Utgifterna täcks huvudsakligen av intäkter från exploatörerna i form av exploateringsbidrag samt genom bidrag från fastighetsnämnden.

Utgifter och inkomster för park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden har utgifter för iordningställande av allmän platsmark, naturområde, inom planområdet.

Utgifterna kommer att täckas av intäkter från exploatörerna i form av exploateringsbidrag.

Utgifter och inkomster för Göteborg Vatten

Göteborgs Vatten har utgifter för flytt och samförläggning av två befintliga större ledningskylvertar i Kvibergsvägen. Norr om Kvibergsvägen upprättas nya anslutningspunkter för bebyggelsen vilket också genererar utgifter.

Göteborg Vatten får intäkter i form av exploateringsbidrag och anslutningsavgifter från exploatörerna.

Framtida drifts- och underhållskostnader

Trafiknämnden och park- och naturnämnden får ökade drifts- och underhållskostnader för allmänplats, gatumark och naturområde, inom och i anslutning till planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna har utgifter för markförvärv och åtgärder inom kvartersmark. Utbyggnad av gator och andra allmänna platser bekostas huvudsakligen av exploatörerna. Kostnad för anslutning till t ex vatten, avlopp och el regleras enligt gällande taxor.

Peter Junker
Avdelningschef
Fastighetskontoret

Elisabet Gondinger
Enhetschef
Fastighetskontoret