



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2014-04-30 Rev:2014-11-25
FN Diarienummer: 2896/09

Exploateringsavdelningen

Handläggare: Hanna Andersson
Telefon: 031-368 10 99
E-post: hanna.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Fjärdingsplan inom stadsdelen Kvillebäcken 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.

Syftet med detaljplanen är att uppföra en förskola med ca åtta avdelningar. Befintligt parkområde kommer att utvidgas och en ny idrottsplats i form av en fotbollsplan i fullmått med konstgräs anläggs med tillhörande klubbhus.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2013
Utställning	2 kv. 2014
Antagande	4 kv. 2014
Laga kraft	4 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.

Kommunen äger all mark inom planområdet. Lokalförvaltningen är byggherre för den förskola som avses att uppföras. Idrotts- och föreningsnämnden är byggherre för den idrottsplats som avses att anläggas.

Bostadsrättsföreningen Boveret arrenderar mark för parkering inom planområdet. Det gör även NAPF AXE Göteborg Holding AB.

Lokalförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen har kommuninterna markupplåtelser inom planområdet.

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.

Avtal

Avtal om kommunintern markupplåtelse avses träffas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden för den förskola som avses att uppföras samt mellan fastighetsnämnden och idrotts- och föreningsnämnden för den idrottsplats som avses att anläggas.

En överenskommelse om fastighetsbildning, med antingen avstyckning eller fastighetsreglering, avses träffas mellan fastighetsnämnden och NAPF AXE Göteborg Holding AB avseende parkeringsytan utlagd som kvartersmark för parkering.

Ett befintligt arrendeavtal mellan fastighetskontoret och Brf Boveret avseende parkering kommer att sägas upp.

Ledningsägare

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

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och byggherren. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning för att bilda lämpliga fastigheter för förskola respektive idrottsplats.

En överenskommelse om fastighetsbildning genom avstyckning avses träffas mellan fastighetsnämnden och NAPF AXE Göteborg Holding AB avseende parkeringsyta i enlighet med detaljplanen.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och byggherren, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Inom planområdet finns u-områden där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Bland annat säkras en allmän kombinerad ledning med ett u-område och ledningsrätt skall sökas för denna ledning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att bilda lämpliga fastigheter för förskola respektive idrottsplats, samt ledningsrätt för allmän VA-ledning. NAPF AXE Göteborg Holding AB ansöker om samt bekostar avstyckning avseende parkeringsytan.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till förskolan sker via Fjärdingsgatan. Angöring till idrottsplatsen sker via befintlig angöring till Bjurslättsskolan i förlängningen av Konvaljegatan.

Gator

Planen medför åtgärder i form av en vändplan i befintlig lokalgata, Fjärdingsgatan. Trafikkontoret ansvarar för och bekostar dessa åtgärder.

Parkering

Förskolans parkeringsbehov löses inom kvartersmark. Det parkeringsbehov som uppstår till följd av idrottsplatsen löses främst utanför planområdet genom samordnad parkering med Bjurslättsskolan. Ett mindre antal av parkeringsplatser kan tillskapas inom kvartersmarken för idrottsplatsen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafiken anses god.

Park och natur

Park- och naturförvaltningen ansvarar för och bekostar anläggningar inom parkmark.

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Den tillkommande bebyggelsen förutsätts va-anslutas till befintligt allmänt ledningsnät.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Dag- och dränvatten ska 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. Dagvattenutredning finns upprättad där möjliga lösningar för fördröjning av dagvatten redovisas. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till allmänt ledningsnät för dagvatten i Fjärdingsgatan respektive i gångbanan söder om det föreslagna klubbhuset.

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m enligt rikets höjdsystem RH2000. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska kunna tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt kombinerat avloppssystem.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och byggherren, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Elledningar finns utbyggda i området, bland annat vid befintlig transformatorstation, i gångbanan i söder, serviser till befintliga byggnader som avses rivas samt belysningsledningar. Befintlig transformatorstation som angränsar till planområdet samt nytillkommande transformatorstation kräver hänsyn avseende brand och magnetfält.

Fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet kan försörjas med fjärrvärme. Fjärrvärme finns till befintliga byggnader som avses rivas inom planområdet. Göteborg Energi AB ska meddelas tre månader innan rivning påbörjas.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till området. TeliaSonera Skanova har markförlagda teleledningar till befintliga byggnader som avses rivas inom planområdet.

Markmiljö

Det är inte känt att någon miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet eller att förorenad mark förekommer. Äldre flygfoton visar att området före dagens användning huvudsakligen bestått av åkermark. Planområdet gränsar i öster till en före detta färgfabrik med känd förekomst av föroreningar som PCB, metaller och lösningsmedel. Föroreningar har även påträffats i Fjärdingsgatan. Det kan inte uteslutas att föroreningar har spridits till planområdet och det finns även viss risk för föroreningar i fyllnadsmassor vid t ex parkeringsytor. Det har inte utförts någon miljöteknisk markundersökning i planskedet. Under genomförandeskedet bör föroreningsfrågan beaktas vid uppförandet av den nya förskolan.

Buller

En bullerutredning har genomförts avseende störningar från trafikbuller från omgivande gator gentemot den föreslagna förskolan samt bullerstörningar från den föreslagna fotbollsplanen gentemot befintliga bostäder i närområdet. Planen har försetts med bestämmelser angående störningsskydd, vilka rymms inom kvartersmark. Se planbeskrivningen för mer information.

Geoteknik

Enligt geotekniskt PM daterat 2013-05-02 föreligger inga stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Jorden inom området är sättningkänslig för belastning och därmed måste blivande planerad byggnadslast föras ned via kohesionspålar till en djupare nivå alternativt kompensationsgrundläggas. Inga djupare schakter eller grundläggningsarbeten intill befintlig bebyggelse eller installationer planeras.

Det föreligger därmed inte några särskilda geotekniska problem eller risker som skulle kunna försvåra, fördyra eller kräva särskilda åtgärder för nu planerad exploatering och byggnation.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

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

Fastighetsnämnden får en inkomst genom försäljning av kvartersmark för parkering.

Utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildningsåtgärder.

Trafiknämnden

Trafiknämnden får en utgift till följd av åtgärder i befintlig lokalgata. Trafikkontoret får kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats, lokalgata.

Park- och Naturnämnden

Park- och Naturnämnden får en utgift för parkanläggningar inom planområdet samt en utgift för framtida drift och underhåll av föreslagna parkanläggningar.

Nämnden för Kretslopp och vatten

Nämnden för Kretslopp och vatten får en kostnad för upprättande av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Nämnden för Kretslopp och vatten får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får en utgift för kommunintern markupplåtelse samt en utgift för förskolans driftskostnader. Lokalnämnden får även en kostnad för rivning av befintliga byggnader inom planområdet (förutom befintligt klubbhus tillhörande befintlig fotbollsplan).

Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden får en utgift för kvartersmarkens iordningsställande i enlighet med detaljplan, inklusive bullerskydd, samt en utgift för driftskostnader för idrottsplatsen. Idrotts- och föreningsnämnden får även en utgift för kommunintern markupplåtelse samt en kostnad för rivning av befintligt klubbhus.

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

Planekonomi

Planens genomförande innebär investeringsutgifter för kommunen. Den inkomst som fastighetsnämnden får i form av kommuninterna markupplåtelser samt genom försäljning av kvartersmark bedöms täcka fastighetsnämndens utgifter.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får kostnader för framdragande av ledningar till området, men intäkter i form av anslutningsavgifter.

Annika Wingfors
Distriktschef

Hanna Andersson
Handläggare