



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Samråd  
Datum: 2013-05-14  
FN Diarienummer: 2896/09

### Exploateringsavdelningen

Handläggare: Lisa Mellberg  
Telefon: 031-368 11 67  
E-post: lisa.mellberg@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för förskola vid Fjärdingsplan inom stadsdelen Kvillebäcken 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.

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	4 kv. 2013
Antagande	1 kv. 2014
Laga kraft	1 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 Bovetet arrenderar mark för parkering inom planområdet.

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.

Kommunen är huvudman för intilliggande allmän platsmark för lokalgata i öster. En mindre del av kommunens fastighet Kvillebäcken 11:2 på intilliggande kvartersmark i väster kommer att tas i anspråk för allmän plats i syfte att bredda gångbanan i söder.

## **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 fastighetsreglering avses träffas mellan fastighetsnämnden och NAPF AXE Göteborg Holding AB avseende parkeringsytan utlagd som kvartersmark.

Ett befintligt arrendeavtal mellan fastighetskontoret och Brf Bondbönan avseende parkering kommer att sägas upp och ersättas med ett nytt avtal avseende parkering belägen utanför planområdet.

## **Ledningsägare och exploatör**

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

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

All fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas. Planen möjliggör avstyckning för att bilda lämpliga fastigheter för förskola respektive idrottsplats.

En överenskommelse om fastighetsreglering 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 exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att bilda lämpliga fastigheter för förskola respektive idrottsplats. NAPF AXE Göteborg Holding AB ansöker om samt bekostar fastighetsreglering avseende parkeringsytan.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

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

### **Gator**

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

### **Gångväg**

Park- och naturförvaltningen ansvarar för och bekostar upprustning av befintlig gångväg i öst-västlig riktning samt anläggande av ny gångväg i anslutning till Fjärdingsgatan.

### **Parkering**

Förskolans parkeringsbehov löses inom kvartersmark. Det parkeringsbehov som uppstår till följd av idrottsplatsen löses främst utanför planområdet genom samordnad parkering med Bjurslättskolan. 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 anslutas till denna. Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom

planområdet ökar. Därmed kommer åtgärder för att fördröja dagvatten inom planområdet troligen att erfordras.

## **Övriga ledningar**

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

### **EI**

Elledningar finns utbyggda i anslutning till området. En transformatorstation angränsar till planområdet vilket kräver hänsyn avseende brand och magnetfält.

### **Fjärrvärme**

Byggnaderna inom planområdet kan försörjas med fjärrvärme.

### **Tele**

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till området. TeliaSonera Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet som kan påverkas.

## **Markmiljö**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## **Geoteknik**

Enligt fastighetskontorets geotekniker 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**

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2013 års prisnivå exklusive moms.

## **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 samt eventuellt en utgift för markmiljöundersökning.

### **Trafiknämnden**

Trafiknämnden får en utgift till följd av åtgärder i befintlig 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 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 markupplåtelse 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.

Ulf Edgren  
Avdelningschef

Elisabet Gondinger  
Distriktschef

Lisa Mellberg  
Handläggare