



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Datum: 2013-05-15 rev. 2013-11-26  
FN Diarienummer: 4067/10  
Plannummer: FIIa 5195

### Exploateringsavdelningen

Johanna Kirudd  
Telefon: 031-368 10 73  
E-post: johanna.kirudd@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för småhus väster om Länsmansgården inom stadsdelen Biskopsgården 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	3 kv. 2012
Utställning	2 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

#### Genomförandetid

För detaljplanen gäller en genomförandetiden om 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**

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs Stad. Fastigheten Biskopsgården 830:770 är upplåten med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening. Fastighetsnämnden upplåter del av Biskopsgården 830:751 till idrotts- och föreningsförvaltningen. Göteborg Energi AB har avtalad nyttjanderätt till marken för transformatorstation inom Biskopsgården 830:751.

Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och två exploatörer; JM Bostads AB och Götenehus AB, avseende exploateringen av kommunens mark.

## **Huvudmannskap 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 samtliga åtgärder inom kvartersmark för bostäder inom planområdet vad det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

## **Avtal**

### **Kommunen och exploatör**

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploatör. Genomförandeavtalen ska reglera detaljplanens genomförande, markköp, parternas åtaganden samt utbyggnad och finansiering av allmän plats m.m.

### **Kommunen och övriga**

För idrottsanläggningen vid Svarte mosse upplåts mark genom kommunintern upplåtelse till idrotts- och föreningsförvaltningen, denna upplåtelse behöver på sikt ses över då ytan minskar.

En överenskommelse med anledning av inskränkning av område för tomträtten i fastigheten Biskopsgården 830:770 ska upprättas för att reglera fastighetsåtgärder och ersättningsytor för förlorad parkering. Ett tillägg till tomträttsavtalet mellan kommunen och Nya Biskopsgårdens Värmeförening ska tecknas då fastigheten Biskopsgården 830:770 som upplåts för parkering kommer att minska i yta.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats**

Del av fastigheten Biskopsgården 830:770 som kommunen upplåter med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening ska regleras till Biskopsgården 830:751 för att utgöra allmän plats, lokalgata.

## **Mark som övergår till kvartersmark**

Del av fastigheten Biskopsgården 830:770 som kommunen upplåter med tomträtt till Nya Biskopsgårdens Värmeförening för ändamålet parkering ska genom avtal återgå till kommunen för att sedan utgöra kvartersmark för bostäder.

## **Fastighetsbildning**

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Mark som ska utgöra kvartersmark för bostäder ska avstyckas från Biskopsgården 830:751, 830:770 och 830:776 för att i ett första skede bilda ett antal separata exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna ska senare styckas till en fastighet per småhustomt.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Inom områden som markerats med "g" på plankartan kan gemensamhetsanläggningar bildas för besöksparkering m.m.

## **Ledningsrätt**

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.

Inom område som markerats med "u" på plankartan avses ledningsrätt för en ny allmän dagvattenledning sökas.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning avseende allmän plats och kvartersmark som ska avstyckas till exploateringsfastigheter. Respektive exploatör biträder kommunen vid ansökan.

Blivande fastighetsägare ska ansöka om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken.

Förrättningskostnaderna regleras i genomförandeavtal med respektive exploatör.

Respektive ledningsägande bolag, förutom Göteborg Vatten, ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

## **Tekniska frågor**

### **Gator, gång- och cykelvägar**

Nya lokalgator ska anläggas för tillkommande bostäder inom planområdet.

Nya gång- och cykelvägar som ansluter det nya bostadsområdet till befintliga gång- och cykelstråk ska anläggas.

## **Parkering**

Erforderlig parkering för boende och besökande ska i första hand iordningsställas inom kvartersmark. Inom planområdets södra del finns mark avsatt för att bilda en gemensamhetsanläggning för parkering.

## **Kollektivtrafik**

Planen möjliggör att en vändslinga för stombussar kan anläggas öster om motionscentralen, vilket medför att området kan trafikeras av stombuss.

## **Vatten- och avlopp**

Nya va-ledningar kommer att anläggas för att försörja de nya bostäderna. Anslutning sker till det allmänna va-nätet i Temperaturgatan.

Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Förvaltningen Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har gjorts av Sweco AB i september 2011. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska ske för motsvarande 10 mm nederbörd per kvm hårdgjord yta. Möjligheten att infiltrera dagvattnet inom planområdet är liten och därför ska fördröjningsmagasin anordnas innan bortledning till allmänt nät.

Dagvattenhanteringen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning".

## **Höjdsättning av allmänna anläggningar**

Eftersom området idag är kuperat krävs att samordning sker för höjdsättning av gator, va-ledningar och tomtmark. Detta för att underlätta masshantering under byggtiden och planerad dagvattenhantering. Under planarbetet har Tyréns tagit fram en förstudie avseende höjdsättning och masshantering.

## **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.

## **EI**

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation, med anslutande luftledning, som ska tas bort. En ny transformatorstation kommer att anläggas inom område som markerats med "E" på plankartan.

## **Fjärrvärme**

Möjlighet finns att ansluta till Göteborg Energi AB:s fjärrvärmenät.

## **Tele**

Tele- och optokablar finns i Temperaturgatan.

## **Markmiljö**

I planområdets västra del finns resterna efter idrottsanläggningens nedbrunna omklädningsbyggnad. Det som kvarstår är pannrum och bottenplattan som troligen ligger direkt på mark.

## **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning, samt bergteknisk bedömning har utförts i april 2011 av COWI AB. Planområdet bedöms ha gynnsamma geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Området bedöms som stabilt ur bergteknisk synpunkt.

## **Övrigt**

Befintlig förskola på fastigheten Biskopsgården S:63 avses flyttas på sikt. En ny förskola kan då byggas norr om motionscentralen på platsen för den nedbrunna byggnaden. I samband med uppförandet av en ny förskola behöver befintlig anslutningsstig till motionsspåren flyttas pga. att befintlig anslutningsstig är belägen inom planerat förskoleområde.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

##### **Inkomster**

Fastighetsnämnden får en intäkt då kvartersmark för bostäder säljs till exploatörerna.

##### **Utgifter**

Fastighetsnämndens utgifter för planens genomförande avser främst projektering och utbyggnad av lokalgator samt gång- och cykelvägar. Fastighetsnämnden och trafiknämnden delar på kostnaden för bussvändslingan och fartgupp.

Fastighetsnämnden får kostnader för de lantmåteriförrättningar som erfordras, för rivning av befintlig asfalterad parkeringsyta. Kostnaden för rivning av befintlig transformatorstation och luftledning delas mellan fastighetsnämnden och Göteborg Energi Nät AB.

#### **Trafiknämndens utgifter**

Trafiknämnden står för halva kostnaden för ny bussvändslinga, samt halva kostnaden för förbättring av befintliga fartgupp på Temperaturgatan.

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av nya lokalgator och gång- och cykelvägar.

#### **Park- och Naturnämndens utgifter**

Park- och naturförvaltningen får inga ökade utgifter till följd av detaljplanen.

#### **Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter**

Det allmänna va-nätet kommer att byggas ut vilket medför kostnader för Kretslopp och vattennämnden.

Kretslopp och vattennämnden erhåller intäkter genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

### **Lokalnämnden**

Eventuell utbyggnad av ny förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

### **Planekonomi**

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms finansieras genom försäljningen av kvartersmark inom planområdet. Planen bedöms inte ge något ekonomiskt överskott.

## **Ekonomiska konsekvenser för exploatörer**

### **Inkomster**

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljning av planerade småhus och radhus.

### **Utgifter**

Samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för va, el och tele m.m.



Annika Wingfors  
T.f Enhetschef



Johanna Kirudd  
Handläggare