



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2013-05-15

FN Diarienummer: 4067/10

Plannummer: FIIa 5195

Exploateringsavdelningen

David da Cruz

Telefon: 031-368 12 28

E-post: david.da.cruz@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	3 kv. 2013
Laga kraft	3 kv. 2013 (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 upplåts 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.

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.

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 yta minskar.

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. Avtal skall även upprättas för att reglera ersättningsytor för förlorad parkering samt ansvarsfördelning för uppförande av ersättningsparkering.

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 skall 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 och 830:770 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 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 lantmäteriförrättning avseende allmän plats och kvartersmark som ska avstyckas till exploateringsfastigheter. Respektive exploitör biträder kommunen vid ansökan.

Blivande fastighetsägare ska ansöka om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken.

Förrättningskostnaderna regleras i genomförandeavtal med respektive exploitör.

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

Tekniska frågor

Gator, gång- och cykelvägar

En ny lokalgata ska anläggas för tillkommande bostäder i den södra delen.

Nya gång- och cykelvägar som ansluter till befintliga gång- och cykeltråk 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.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder för ianspråktagande av obebyggd mark har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Inga kompensationsåtgärder bedöms bli aktuella. Utredningen redovisas i planbeskrivningen.

Vatten- och avlopp

Nya va-ledningar kommer att anläggas för att försörja de nya bostäderna. Det södra området kommer att anslutas till det allmänna va-nätet i Temperaturgatan.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av Sweco AB i september 2011. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark skall 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".

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 som ska vara kvar, men som behöver byggas om. Befintlig ledning till transformatorstationen går idag i luft över föreslagen kvartersmark, denna ledning behöver läggas om.

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

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

Fastighetsnämnden får kostnader för de lantmäteriförrättningar som erfordras.

Trafiknämndens utgifter

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

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

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 vatten.

Kretslopp och vatten 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.



Elisabet Gondinger
Enhetschef

David da Cruz
Handläggare