



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2011-09-28

FN Diarienummer: 1558/10

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll

Telefon: 031-368 10 78

E-post: fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplaner för kvarteren Eknöudden och Sticksågen samt för handel, kontor och hotell vid Sisjömotet inom stadsdelen Högsbo 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	4:e kv. 2011
Utställning	1:a kv. 2012
Antagande	2:a kv. 2012
Laga kraft	3:e kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

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

Kvartersmarken ägs till största delen av bolag tillhörande Alaska Fastigheter. Därutöver äger Fortum Distribution fastigheten Kobbegården 153:1 och kommunen äger del av det nya kvarteret väster om Sisjövägen. Merparten av gatumarken ägs av kommunen. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

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

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen och fastighetsägarna svarar för åtgärd inom vattenområde.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikverket ansvarar för ombyggnaden av Sisjömotet.

Avtal

Trafikverket och kommunen

Trafikverket och kommunen har tecknat ett genomförande- och finansieringsavtal för Söder/Västerleden Etapp 1, där Sisjömotet ingår.

Kommunen och fastighetsägare (exploatör)

Grundprincipen för utbyggnader och förändringar i Högsbo-Sisjön är enligt Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön, att de fastigheter som får ny eller förändrad markanvändning skall vara med att finansiera erforderliga åtgärder för infrastrukturen.

Kommunen och exploitören skall teckna genomförandeavtal för respektive detaljplan innan detaljplanen antas av kommunen. Avtalen skall bland annat reglera utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom planområdet samt ombyggnaden av Sisjömotet.

Ledningsägare och exploitör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploitören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av fastigheterna Kobbegården 153:1-2, Kobbegården 153:4, Kobbegården 171:1, Kobbegården 6:138 och Högsbo 37:1 skall lösas in och övergå till allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsgränsen mellan Högsbo 37:1 och Högsbo 37:2 kommer att justeras och ansluta till den nya lokalgatan. Del av fastigheterna Kobbegården 153:1, Kobbegården 153:2 och Högsbo 757:332 kommer att slås samman och gemensamt bilda en fastighet norr om Askims Industriväg.

Del av kommunens fastighet Kobbegården 6:29 föreslås överföras till fastigheten Kobbegården 6:8.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Högsbo ga:22 skall upphävas.

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.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet passerar Stora Ån. Stora Ån är ett markavvattningsföretag med Göteborgs och Mölndals kommun som delägare.

Stora Ån föreslås flyttas till den östra sidan av Sisjövägen och vidare längs Askims Industriväg och norrut i Hantverksgatans förlängning.

Inför en omläggning av Stora Ån skall ärendet anmälas till länsstyrelsen. Om ärendet är tillståndspliktigt enligt 11 kapitlet miljöbalken skall utredas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för allmänplats. Exploatörerna ansöker om lantmäteriförrättning för åtgärder inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Övergripande vägnätet

En utredning om Sisjömotets utformning pågår för närvarande mellan Trafikverket, Göteborgs- och Mölndals kommun.

För att säkerställa trafikkapaciteten i det övergripande vägnätet kommer Sisjömotet att kunna byggas ut i takt med utbyggnaden inom området.

Gator

I samband med utbyggnad av respektive kvarter kommer anslutande allmänna gator att iordningställas i enlighet med illustrationsritningen.

Sisjövägen som är huvudstråket i området kommer att ges dubbla körfält i var riktning norr om Stora Åvägen. Den södra delen av Sisjövägen justeras och anpassas till de nya cirkulationsplatserna. Cirkulationsplatsen mellan Sisjövägen och Stora Åvägen byggs om till två genomgående körfält och en ny cirkulationsplats iordningställs i anslutning

till Knappegårdsvägen. Sisjövägens båda sidor förses med trädplanteringar samt gång- och cykelvägar.

Stora Åvägen breddas åt öster och förses med en ny cirkulationsplats vid Södra Långebergsgatan. Askims Industriväg byggs om och tillförs en ny cirkulationsplats i korsningen med Hantverkarsvägen. En ny avfart från Söderleden angör cirkulationsplatsen från norr.

Två nya lokalgator anläggs inom planområdet. En av lokalgatorna förbinder Sisjövägen med Södra Långebergsgatan och den andra lokalgatan förbinder Datavägen med Sisjövägen/Knappegårdsvägen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar anläggs på ömse sidor av Sisjövägen samt längs delar av Stora Åvägen och Askims Industriväg.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser anordnas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag med två busslinjer.

Park och natur

Ett mindre park- och vattenområde kommer att skapas längs Stora Åvägen, öster om Sisjövägen. Stora Ån kommer att förses med flacka, terrasserade nivåer med gräs och träd som blir kombinerade park- och översvämningssytor. Området förses även med gångstigar och parkbänkar.

Den befintliga ridvägen söder om Knappegårdsvägen och vidare under Sisjövägen kan komma att ledas över Knappegårdsvägen innan cirkulationen och vidare under Sisjövägen i ny kulvert söder om den nya cirkulationsplatsen.

Vatten- och avlopp

Dricks-, dag- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät.

Avloppsnetet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän ledning.

Utöver de enskilda fördröjningsmagasinen anläggs ett kombinerat utjämningsmagasin och parkyta i Stora Ån, norr om stora Åvägen.

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 exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Inom det planerade kvarteret norr om Askims Industriväg finns idag ett ställverk med 2 stycken 130 kV inmatningskablar. Ställverket föreslås ersättas av en mindre och modernare anläggning inom det nya kvarteret. Inkommande ledningar flyttas norr om kvarteret. Befintliga ledningar till ställverket väster om planområdet får bytas ut i samband med ombyggnaden.

Fjärrvärme

De befintliga fastigheterna är anslutna till Göteborg Energis fjärrvärmenät.

Tele

Telenätet är utbyggt inom området.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Högsbo 37:2. För fastigheten bedöms riktvärdena enligt Mindre Känslig Markanvändning (MKM) vara tillämpliga. I en provpunkt har metallföreningar som överstiger riktvärdet för MKM konstaterats.

Inför entreprenadarbeten inom förorenade områden skall alltid en anmälan om miljöfarligt arbete upprättas och delges miljöförvaltningen i god tid innan arbetet påbörjas.

Kvarteret norr om Askims Industriväg innehåller sannolikt massor som kan vara förorenade. En markmiljöteknisk utredning kommer att utföras. En sanering av de förorenade massorna sker i samband med utbyggnaden inom kvarteret.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts på fastigheten Högsbo 37:2.

Arkeologi

Tidigare känd fornlämning och boplats är utgrävda.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden erhåller en försäljningsinkomst vid en överlåtelse av kommunens kvartersmark till ägaren av fastigheten Kobbegården 6:8.

Fastighetsnämnden förväntas inte få några utgifter på grund av detaljplanens genomförande.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden kan eventuellt få bidra till utbyggnaden av de allmänna gatuaneläggningarna.

Park- och Naturnämndens utgifter

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Park- och naturnämnden samt trafiknämnden kommer att få ökade driftskostnader inom området.

Gatukostnader och övriga avgifter

Gatukostnadsuttaget regleras i avtal mellan kommun och berörda exploatörer.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna skall gemensamt bekosta om- och utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet samt omläggningen av Stora Ån. Exploatörerna skall dessutom bidra till ombyggnaden av Sisjömötet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheten Kobbegården 6:8

Fastighetsägaren föreslås förvärva del av kommunens mark i anslutning till Sisjövägen-Stora Åvägen. Avtal kommer att upprättas med kommunen.

Fastigheten Kobbegården 153:1

Hela eller del av fastigheten Kobbegården 153:1 föreslås överföras till den planerade handel-, kontor- och hotellfastigheten. Avtal bör upprättas med exploatören.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Per-Anders Käll
Handläggare