



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2012-04-03
FN Diarienummer: 1867/10
Plannummer: FIIa xxxx

Exploateringsavdelningen

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

Detaljplan för Lillhagsparken inom stadsdelen Skogome 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.

Detaljplanen möjliggör för ca 600 nya bostäder med olika upplåtelseformer inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2012
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

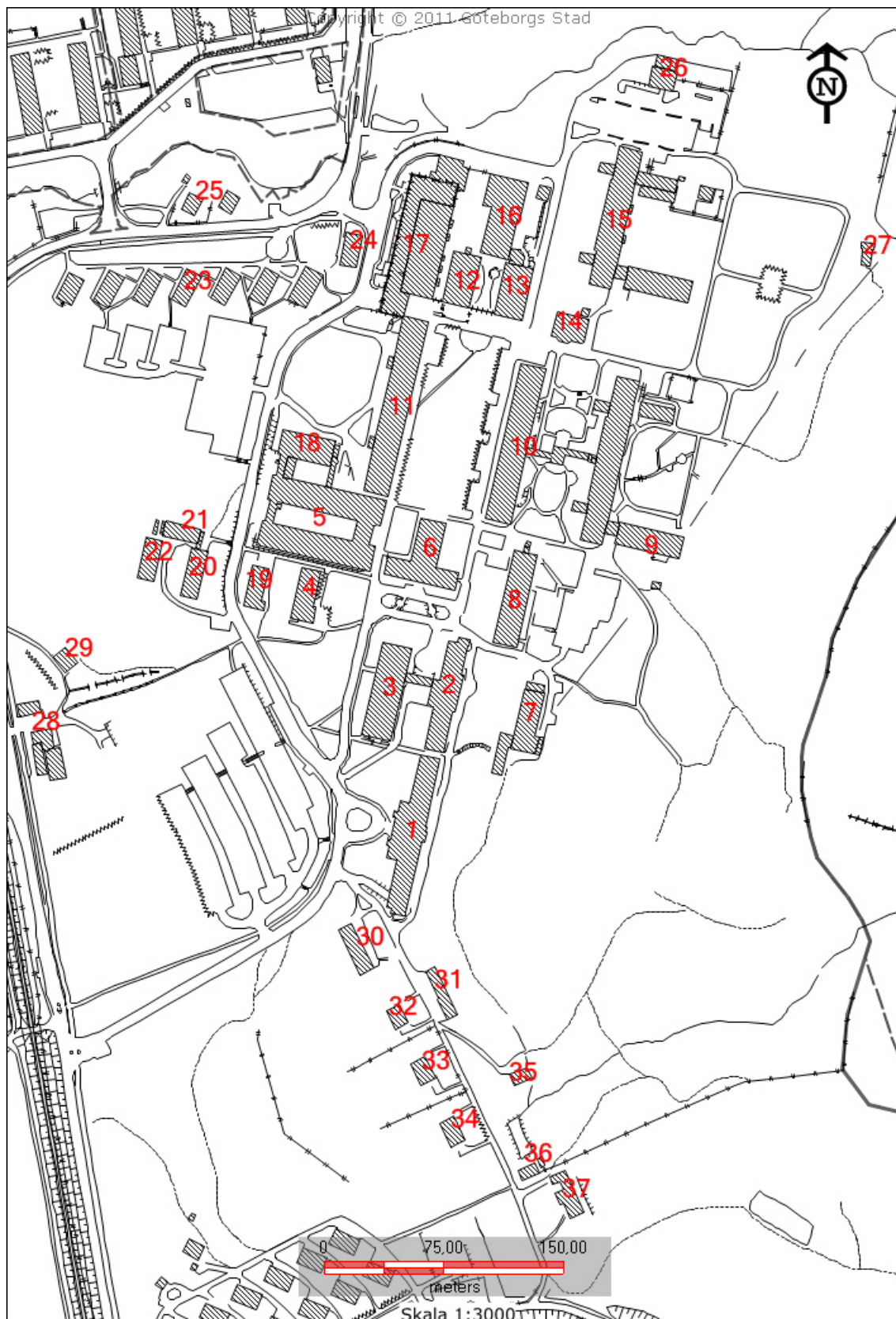
Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

All mark inom detaljplanen ägs av kommunen. Idag förvaltas området och alla byggnaderna av lokalförvaltningen. Det finns flera hyresgäster som bor eller har verksamheter inom området.



Befintliga verksamheter/hyresgäster:

Lillhagsparken 1: Vakant

Lillhagsparken 2 och 3: Rättsspsykiatrisk vårdanläggning som bedöms flytta till Rågården under år 2013.

Lillhagsparken 4: Vakant

Lillhagsparken 5 och 6: Västra Götalandsregionens kontor som bedöms flytta till "Vita Huset" under år 2014.

Lillhagsparken 7: Änggårdens Hospice

Lillhagsparken 8: Move and walk

Lillhagsparken 9-10: Äldreboende

Lillhagsparken 11: Vakant

Lillhagsparken 12, 13, 16, 18: Lokalförvaltningens kontor

Lillhagsparken 14: Förskola

Lillhagsparken 15: Dalagärde Vandrarhem

Lillhagsparken 17: Restaurang, matbutik, pizzeria, frisör och verkstad

Lillhagsparken 19: Hökällaprojektets kontor

Lillhagsparken 20-22: Snickeriverkstad

Nr 23: 7 flerbostadshus (studentlägenheter som förvaltas av LF)

Nr 24: flerbostadshus

Nr 25: 2 villor Lillhagsvägen 250 och 252

Nr 26: Servicebyggnad

Nr 27: gammalt stall

Nr 28: MultiKulti Växthus

Nr 29: bostad Lillhagsvägen 203

Nr 30: radhus Hökällans väg 1, 3 och 5

Nr 31: garage Hökällansväg 4

Nr 32-34: villor Hökällans väg 7, 9 och 11

Nr 35-36: kulturbyggnader Hökälla säteri, Hökällans väg 6 och 8

Nr 37: villa Hökällans väg 10

Fastighetsnämnden har under 2010 lämnat markanvisning till Tuve Construction AB och Tornet Bostadsproduktion AB för att bygga ca 400 bostäder i flerbostadshus och småhus/radhus inom planområdet. Markanvisningen till Tornet Bostadsproduktion AB villkoras med att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service. Markanvisningen till Tuve Construction AB villkoras med att en betydande del av bostäderna ska vara för äldre i form av mellan- eller trygghetsboende.

Frågan angående vilken kommunal förvaltning som ska förvalta respektive byggnad inom området håller på att utredas. Byggnader i vilka det pågår verksamhet kommer att fortsätta förvaltas av kommunen. Flerbostadshusen vid nummer 23 kan komma att

förvaltas av någon av exploatörerna och därmed rustas upp. För byggnader vid nr 25, 30, 32-34 och 37 avses lämpliga tomter fastighetsbildas för att säljas då byggnaderna blir vakanta. För byggnaden på Lillhagsparken 11 ska en lämplig tomt avstyckas för att upplåtas med tomträtt till någon av exploatörerna som kommer att omvandla byggnaden till ett flerbostadshus.

Vid södra änden av Hökällans väg där plankartan möjliggör uppförandet av friliggande bostadshus avser kommunen stycka av 4 tomter för försäljning via den kommunala tomtkön.

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

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive exploatör eller fastighetsägare.

Avtal

Kommunen och exploatör

Innan detaljplanen antas bör genomförandavtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna inom planområdet, avseende marköverlåtelse, åtaganden och fördelning av de exploateringskostnader som uppkommer i och med planens genomförande.

Ledningsägare och exploatör

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Den del av fastigheten Skogome 2:71 som planläggs som allmän plats ingår idag i Skogome ga:3 som därför behöver omprövas.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter för tillkommande bostadsbebyggelse ska bildas. För den mark som idag är bebyggd med bostadshus ska lämpliga fastigheter bildas inför eventuell försäljning.

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive kommande fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för detaljplanens föreslagna bebyggelse.

Gemensamhetsanläggningar

För flera blivande fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för parkeringsanläggningar, kvartersgator, gångvägar m.m.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift.

Servitut

Officialservitutet 14-SÄE-1156.1 avseende utrymme ska omprövas då Skogome ga:3 inte längre ska sköta naturområdet vid Lillhagsbäcken.

Ledningsrätt

Befintliga och nya allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerställas i sina lägen (u-områden) med ledningsrätt. Lägen för u-områden håller på att utredas och kommer att redovisas i utställningshandlingarna.

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsåtgärder avseende allmän plats och kvartersmark som ska säljas. Respektive exploatör biträder kommunen vid ansökan för de åtgärder som berör planens genomförande. Vem som står för förrättningskostnaderna regleras i genomförandavtalet med respektive exploatör.

Respektive ledningsägarbolag ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trafik

Området nås via den södra och norra infarten från Lillhagsvägen.

Gator, gång- och cykelvägar

Befintliga gator inom området är idag kvartersgator och flera av dessa ska övergå till allmänna gatunätet som lokalgator. Bussgatan Lillhagsparken blir en lokalgata med gång- och cykelbana längs med hela sträckningen.

Parkering

Parkering för boende avses att lösas inom respektive fastighet. För verksamma inom området kommer några befintliga parkeringsplatser finnas kvar, samt kompletteras med ett p-däck.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns idag tre hållplatslägen, de två norra av dessa ska slås samman och placeras vid entreplatsen i norra delen av planområdet där kommersiell service finns. Denna plats blir ett tydligt hållplatsläge och ökar framkomligheten för kollektivtrafiken.

Park och natur

Inom planområdet finns flera parkrum och naturområden som planläggs som allmän plats och därmed förvaltningsmässigt övergår från lokalförvaltningen till park- och naturförvaltningen. För naturområdet i planområdets nordvästra del avses det enskilda huvudmannaskapet övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Frivilliga kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att värden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i första hand i närområdet. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder pågår i samråd med berörda förvaltningar och kommer att redovisas i utställningshandlingarna.

Vatten- och avlopp

Befintligt va-nät inom området är ett internt nät. Delar av detta ledningsnät kommer att övergå till det allmänna nätet. En utredning för att bedöma läge och status på befintliga ledningar, samt behovet av nya ledningar, pågår.

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns AB i september 2011. I stora delar av planområdet består marken av lera, vilket innebär begränsade möjligheter till infiltration av dagvatten. Flera befintliga byggnader har koppartak och det är viktigt att minimera dagvattnets förorening av koppar. Dagvattnet ska fördröjas i dammar eller magasin inom kvartersmark före avledning till allmänt ledningsnät.

Avfall

I planområdets nordvästra del norr om Lillhagsvägen finns idag en återvinningsplats som avses vara kvar.

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.

El och tele

Planområdet har försörjts av ett internt elnät för sjukhusområdet vilket varit undantaget kravet på koncessionspliktigt elnät. Planområdet ska övergå till att ingå i Göteborg Energi Nät AB:s områdeskoncession vilket innebär att befintliga elledningarnas status ska utredas, samt behovet av nya ledningar och transformatorstationer. Göteborg Energi AB ansvarar för denna utredning.

Fjärrvärme

Planområdet ingår i Göteborg Energi AB:s fjärrvärmenät och tillkommande bebyggelse kan anslutas till detta.

Luft och buller

Planens genomförande innebär inte någon risk att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids i eller kring planområdet.

Bullerutredningar har tagits fram avseende trafikbuller från Bohusbanan och Lillhagsvägen för att utreda om planerade bostäder klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller. Trafikbuller från Lillhagsvägen bedöms inte orsaka störningar för planerade bostäder, medan tågtrafiken kan medföra överskridande av riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå för bostäder som planeras närmast Lillhagsvägen.

Geoteknik

Exploatorerna ska bekosta och ansvara för de tekniska utredningar som krävs för att genomföra planerad byggnation inom kvartersmark.

En fördjupad geoteknisk utredning har utförts av Tyréns AB i september 2011. Utredningens resultat beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”geotekniska förhållanden”. Föreslagna ytor för bebyggelse inom planområdet bedöms som byggbara, men som säkerhet för stabiliteten så har markbelastningen begränsats genom planbestämmelser som fastställer maxbelastning. Stabilitetsberäkningar ska tas fram för respektive byggnadsläge vid byggnadsprojektering.

Stabilitetsförhållandena är inte tillfredsställande på grund av pågående erosion i Lillhagsbäcken och erosionsskydd behöver anläggas, vilket kräver tillstånd från länsstyrelsen. En skredövervakning, samt mätning av grundvattnet och portryck inom planområdet, utförs av Tyréns AB varje månad fram till att ett åtgärdsprogram kommer att tas fram för skredrisken.

Risk för blocknedfall förekommer inom naturområdet i den sydvästra delen av planområdet. Block som bedöms som instabila kan med spett skrotas.

Markmiljö

Inom planområdet finns en känd markförorening inom naturmarken i nordvästra hörnet. Föroreningen, som består av förhöjda halter av alifater och PAH, ligger till hälften utanför planområdet inom järnvägens banområde. Totalt omfattar föroreningen ca 1 ton oljeförorenad jord enligt miljöförvaltningens databas. Föroreningen påverkar inte planerad bebyggelse.

Arkeologi

En särskild arkeologisk utredning har genomförts inom planområdet och fyra tidigare okända fornlämningar har påträffats. Tidigare fanns en känd fornlämning inom området. Länsstyrelsen har fått uppdraget att beställa förundersökning av forn-

lämningarna som ligger inom mark planerad för bebyggelse. Förundersökningen ska genomföras av Rio Kulturkooperativ med syfte att geografiskt avgränsa fornlämningarna så att man vet om de berörs eller inte av föreslagen exploatering.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för flera byggnader inom planområdet. I den till planbeskrivningen tillhörande antikvariska beskrivningen beskrivs respektive byggnads kulturhistoriska bevarandevärde.

Rivning

Byggnaderna Lillhagsparken 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 22 och 24 (se karta på sidan 2) avses rivas då ingen alternativ användning finns för dessa byggnader eller på grund av deras skick. Lillhagsparken 14 där det idag pågår förskoleverksamhet avses rivas efter det att en ny förskolebyggnad har uppförts inom området.

För rivningar inom området har lokalförvaltningen ansvaret för myndighetskontakter, projektering och utförande, medan fastighetskontoret står för rivningskostnaderna.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Vid försäljning av mark för bostäder som ska upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt får fastighetsnämnden inkomster till projektet. Mark för bostäder som upplåts med hyresrätt ger en årlig intäkt till kommunen genom tomträttsavgälder.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för fastighetsbildning, rivning av byggnader, upprustning av lokalgator och parker, arkeologiska och geotekniska utredningar m.m.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter och inkomster

Kostnad för utbyggnad av allmänna va-ledningar kan beräknas först då befintliga va-ledningars status har klargjorts i pågående va-ledningsutredning.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp ska beräknas enligt va-taxa.

Nämnden för lokalförvaltningen

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Nämnden för lokalförvaltningen får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för en ny förskola.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Driftskostnaderna ökar för berörda nämnder då planens genomförande bland annat innebär nya lokalgator, allmänna parker och gångvägar, samt allmänna va-ledningar.

Planekonomi

Bedömda inkomster vid försäljning av kvartersmark överstiger de kostnader som planens genomförande innebär för kommunen.

Om alternativ 2 genomförs så blir intäkterna till kommunen större, samt driftskostnaderna för park- och naturförvaltningen lägre.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Exploatörerna får kostnader för bland annat:

- Utbyggnad inom kvartersmark
- Förvärv av mark eller tomträttsavgäld till kommunen
- Anläggningar för hantering av dagvatten inom kvartersmark
- Gemensamhetsanläggningar, t ex kvartersgator
- Geotekniska utredningar inför markarbeten och byggnation

Ekonomiska konsekvenser för kommande fastighetsägare

Kommande fastighetsägare som köper befintliga bostadshus i området får kostnader för renovering och ombyggnad av befintliga byggnader om detta krävs.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Johanna Kirudd
Handläggare