



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Datum: 2014-01-14  
Reviderad: 2014-05-20  
FN Diarienummer: 0303/05  
Plannummer: 2-5230

### Exploateringsavdelningen

Handläggare Catharina Läckberg  
Telefon: 031-368 12 28  
E-post: catharina.lackberg@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Amhults By inom stadsdelen Torslanda 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	2 kv. 2013
Utställning	1 kv. 2014
Antagande	2 kv. 2014
Laga kraft	2 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.

Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Amhult 2:2, 2:25 och 1:62, övrig mark är privatägd.

Inom en av de kommunägda fastigheterna finns idag ett lägenhetsarrande med en byggnad på ofri grund.

## **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 ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

För framtida drift och underhåll av Amhultsvägen som ligger på kvartersmark bör en samfällighetsförening bildas.

## **Avtal**

Innan detaljplanen antas ska avtal mellan kommun, genom dess fastighetsnämnd, och ägarna till fastigheterna Amhult 1:2, 2:30, 2:73, 2:87 och 2:172 träffas. Avtalen skall reglera följande:

- Erforderliga marköverlåtelse och markinlösen
- Upplåtelse av mark för allmänna ledningar.

Avtalen mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Amhult 2:87 och 2:172 skall reglera avstående av mark till kommunen för Amhultsbäckens skötselområde.

Fastighetskontoret tar kontakt med berörda fastighetsägare för att träffa dessa avtal.

Berörda fastighetsägare inom planområdet har upprättat en överenskommelse avseende inrättande av ny gemensamhetsanläggning och omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Amhult ga:24.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen medför att kommunen ska lösa in mark för allmän plats berörda fastigheter är Amhult 1:2, 2:87 och 2:172.

Amhult 1:2 avstår ca 1800 m<sup>2</sup>

Amhult 2:87 avstår ca 130 m<sup>2</sup>

Amhult 2:172 avstår ca 35 m<sup>2</sup>

Sammanlagt rör det sig om cirka 2000 kvadratmeter som kommunen löser in för allmän plats.

## **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medger att Amhult 2:87 styckas till tre villatomter, att Amhult 2:73 delas i två villatomter och möjlighet att stycka Amhult 2:30 i två villatomter. Mark ska regleras från kommunens fastighet Amhult 2:25 till Amhult 2:30 och dess styckningslott, samt att mark regleras från kommunens fastighet Amhult 2:2 till Amhult 2:73 och dess styckningslott.

Exploateringsfastigheten Amhult 1:2 ska upplåta mark för u-område och avstå mark till gemensamhetsanläggningen samt köpa till mark från kommunens fastighet Amhult 1:62.

Amhult 2:87 och 1:172 ska avstå mark till gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsbildningsåtgärderna skall vara genomförda innan bygglov kan ges för planerad nybebyggelse. Respektive fastighetsägaren ansöker om och står för sina kostnader för fastighetsbildningen.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Fastighetsägarna har i en överenskommelse avtalat om att inrätta ytterligare en gemensamhetsanläggning för att fördela drift och ansvarsförhållanden inom planområdet.

Befintlig gemensamhetsanläggning Amhult ga:24 bör i samband med avstyckning av Amhult 2:73 och 2:87 omprövas. Detta eftersom dikenas läge kan behöva ändras och det blir fler deltagande fastigheter. Kostnaderna för eventuell flytt av diken ska Amhult 2:87 eller dess styckningslott svara för. Kostnaderna för omprövning av Amhult g:24 vid tillkommande fastigheter ska fördelas mellan Amhult 2:73 och 2:87.

## **Servitut**

Befintligt servitut för avlopp och brunnar som belastar Amhult 2:87 till förmån för Amhult 2:47 bör omprövas och flyttas alternativt upphävas, detta är nödvändigt för att Amhult 2:87 ska bli avstyckningsbar. Ägarna till Amhult 2:87 svarar för de kostnader som uppstår i samband med omprövning och nödvändiga åtgärder för eventuell omlokalisering av servitutet. Det finns idag möjlighet för Amhult 2:47 att ansluta till det allmänna VA-nätet.

## **Ledningsrätt**

Överenskommelse om ledningsrätt för allmänna VA-ledningar har träffats med berörda fastighetsägare i byn. Överenskommelserna har ännu inte fullföljts med beslut av lantmäterimyndigheten. Göteborg Energi och Telia Sonera behöver skaffa sig de erforderliga rättigheter för att anlägga och bibehålla el- och teleledningar. Rättigheter och ersättning för detta regleras genom avtal eller beslut av lantmäterimyndigheten.

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

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning på kvartersmark. Ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt för el. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen för inlösen av allmän plats.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Planområdet nås via Trädgårdsstaden och Amhults Uppegård

### **Gator**

Berörda fastighetsägare utför och bekostar utbyggnad av kvartersgator med tillhörande gångstråk inom planområdet. Efter utbyggnad skall anläggningarna förvaltas av den eller de samfällighetsföreningar som bildas för de olika gemensamhetsanläggningarna.

### **Gång- och cykelvägar**

Kvartersgatan övergår i norr och söder till gångbana och ansluter till gångbana i angränsande detaljplaner.

### **Parkering**

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten.

### **Kompensationsåtgärder**

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder kommer att göras i samband med utställningen med berörda förvaltningar. Utredningen redovisas i planbeskrivningen.

### **Vatten- och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp finns till planområdet. De nya tomterna ansluts till allmänt ledningsnät i Amhultsvägen.

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

### **Dagvatten**

Dag- och dränvatten skall företrädesvis tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmänt dagvattensystem.

De fastigheter som angränsar till naturmark som är högre belägen än tomtmarken bör anlägga avskärande diken längs fastighetsgränsen för att skydda fastigheterna mot ytvattenavrinning.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att

fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

## **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, fastighetsägare och exploatören innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

### **EI**

Elledningar flyttas och läggs i Amhultsvägen, detta bekostas av Göteborg Energi AB. De nya tomterna ansluts i Amhultsvägen.

Flytt av elledningar till Amhult 2:30 och dess styckningslott bekostas av fastighetsägaren.

### **Fjärrvärme**

Uppvärmning sker enskilt. Möjlighet till lokal fjärrvärme finns.

### **Tele**

Teleledningar finns till planområdet. De nya tomterna ansluts till ledningsnät i Amhultsvägen.

## **Geoteknik**

Fastighetsägarna inom planområdet svarar för den geotekniska undersökningen. De geotekniska förhållandena finns beskrivna i planbeskrivningen samt som bilagd planhandling.

## **Arkeologi**

Inom planområdet finns två kända fornlämningar. Båda ligger på mark som förslås bli allmänplats och berörs därför inte av framtida exploatering. Kommunens preliminära bedömning är att ingen vidare undersökning av fornlämningarna behöver genomföras.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Utgifter**

Kommunen kan komma att få kostnader för inlösen av mark för allmänplats och förrätningskostnader som berör inlösen av mark för allmän plats.

Kretslopp och vattennämnden får en kostnad för upprättande av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

#### **Inkomster**

Fastighetsnämnden får en inkomst från markregleringar till de blivande byggrätterna.

Kretslopp och vattennämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom sin del av kvartersmarken och får utgifter för markköp, fastighetsbildning, nybildning av gemensamhetsanläggning, bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar samt anläggande av kvartersgator, makadamdike samt va-ledningar och eventuell ledningsflytt m.m.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Berörda fastighetsägare får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar, fastighetsbildning samt anslutning/nybildande av gemensamhetsanläggning och eventuell ledningsflytt m.m. Vid en eventuell avstyckning får Amhult 2:87 även kostnader för upphävande/flytt av servitut som belastar fastigheten.

Ägarna till Amhult 2:30, 2:73 och 2:87 kommer att få kostnader för lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande.

Amhult 2:30 och 2:73 får även kostnader för mark som överförs till deras fastigheter.

De nya villatomterna kommer att belastas av anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Drift och underhåll av kvartersmark och kvartersgata med tillhörande gångstråk och va-ledningar inom planområdet sköts av den eller de samfällighetsföreningar som bildas i anläggningsförrättningen. I förrättningen sätts andelstal för respektive fastighet som ingår. Kostnader för drift och underhåll fördelas enligt andelstalet.

Fastighetsägarna till fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen Amhult ga:24 får kostnader för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.

Amhult 1:2, 2:87 och 2:172 ska avstå utrymme för gemensamhetsanläggning.

Charlotta Cedergren

Distriktschef

Catharina Läckberg

Handläggare