



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd
Datum: 2013-05-08
FN Diarienummer: 0303/05
Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Handläggare David da Cruz
Telefon: 031-368 12 28
E-post: david.da.cruz@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	3 kv. 2013
Antagande	1 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 och 2:25, övrig mark är privat ägd.

Inom en av de kommunägda fastigheterna finns idag ett lägenhetsarrende 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 skall 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 2:73, 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför att kommunen ska lösa in mark till allmän plats från Amhult 1:2. Det rör sig om cirka 2000 kvadratmeter som kommunen löser in för naturmark.

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 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 dels Amhult 2:39 och dels till Amhult 2:73 och dess styckningslott.

Mark skall regleras från Amhult 2:73, 2:87 och 2:172 till kommunens fastighet Amhult 2:25 för att tillskapa ett skötselområde för Amhultsbäcken.

Mark som idag används som infartsväg regleras från Amhult 2:87 till en marksamfällighet för vägändamål.

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

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Amhult GA: 24 för infart, vändplats och vattenavrinning omprövas. Detta eftersom dikenas läge kan behöva ändras och det blir fler deltagande fastigheter. Omprövningen sker samtidigt som avstyckningen av Amhult 2:87. För gemensamhetsanläggningens framtida drift och underhåll bör en samfällighetsförening bildas.

Servitut

Befintligt servitut för avlopp och brunnar som belastar Amhult 2:87 till förmån för Amhult 2:47 bör upphävas, eftersom marken skall användas för exploatering och Amhult 2:47 nu är ansluten till det allmänna VA-nätet.

Servitut för allmän gångtrafik

Inom området som markerats med x på plankartan skall servitut för rätt till allmän gångtrafik tillskapas. Servitutet knyts till den kommunägda fastighet som omfattar angränsande allmän plats . Servitutet skall även innefatta rätt för kommunen att köra över ytan med arbetsfordon i samband med arbeta på intilliggande naturmark.

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 exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägare och exploitören 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.

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.

El

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

En geoteknisk undersökning har ännu ej genomförts. Fastighetsägarna inom planområdet svarat för att en geoteknisk undersökning är genomförd innan utställningsskede. Mera detaljerade undersökningar behövs dock inför projektering av byggnader och anläggningar inom planområdet

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 kommer att få kostnader för inlösen av mark för allmänplats och förrättningskostnader 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 fastighetsbildning, anslutning till 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 till gemensamhetsanläggning och eventuell ledningsflytt m.m.

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.

Ägarna till Amhult 1:2, 2:30, 2:39, 2:73 och 2:87 kommer att få kostnader för lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande.

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

Ägarna till fastigheterna Amhult 2:30, 2:39 och 2:73 får kostnader för mark som överförs till deras fastigheter.

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

Ägarna till Amhult 2:87 och 2:172 kommer att få inkomster för att kommunen löser in del av fastigheten för allmän plats.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

David da Cruz
Handläggare