



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
Datum: 2014-01-14
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	3 kv. 2014
Laga kraft	4 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 privatägd.

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 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 2000 m²

Amhult 2:87 avstår ca 130 m²

Amhult 2:172 avstår ca 35 m²

Sammanlagt rör det sig om cirka 2200 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 fastigheter Amhult 2:2 och 2:25.

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 väg 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, gemensam yta för sophantering ska anläggas 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.

Gemensamhetsanläggning för dagvattenmagasin ska inrättas. Ingående fastigheter blir Amhult 2:39, 2:87 och dess styckningslott. Kostnaderna för att anlägga magasinet ska Amhult 2:87 eller dess styckningslott svara för.

Fastighetsägaren för Amhult 1:2 anlägger och bekostar dagvattendike och dagvattenmagasin inom området med planerad grupphusbebyggelse. I det fall området styckas upp i flera fastigheter ska en gemensamhetsanläggning inrättas för anläggningarna och ingående fastigheter blir de tillkommande fastigheterna.

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 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. 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.

Avfall

Inom det planerade grupphusområdet kommer kvartersgata och en vändplats anläggas, dimensionerad för renhållningsfordon.

För området med friliggande enbostadshus kommer en gemensam yta för sophantering att anordnas då befintlig väg är för smal, saknar vändmöjligheter och inte har dimension för renhållningsfordon. Uppställningsplatsen ska placeras och utformas i dialog med Kretslopp - och Vatten.

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

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. Kommunens bedömning är att ingen vidare undersökning av fornlämningarna behöver genomföras i nuläget. Däremot kan det krävas vidare arkeologisk undersökning om det i framtiden sker någon förändring av fastigheten Amhult 2:73.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Kommunen kan komma 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 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 lantmåteriförrättning 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.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Catharina Läckberg
Handläggare