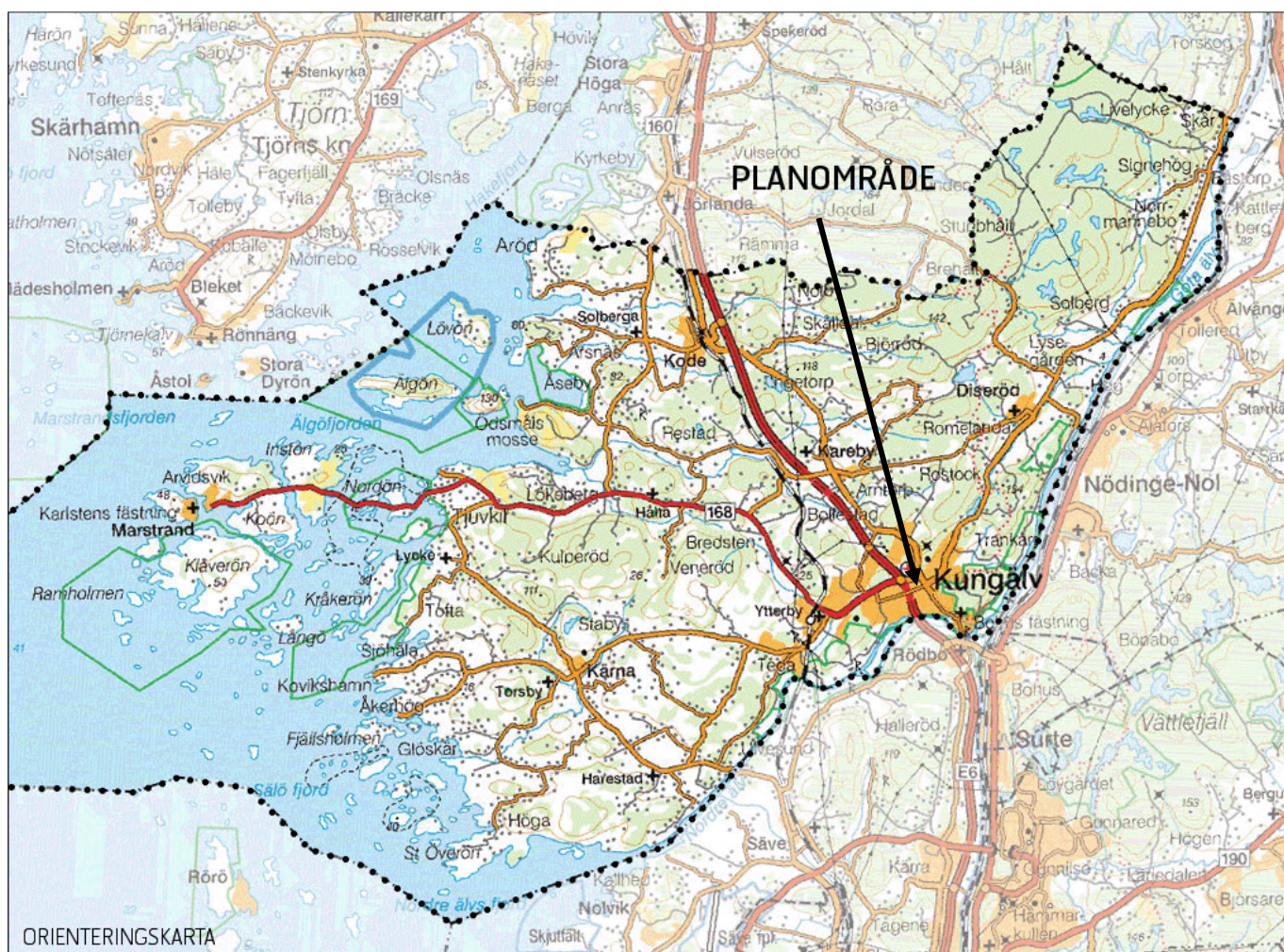


# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Antagandehandling 2



Detaljplan för

# KONGAHÄLLA VÄSTRA

Kungälv kommun, Västra Götalands län

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL</b>	<b>3</b>
Revidering av planförslaget	3
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>3</b>
Preliminär tidplan	3
Genomförandetid	4
Huvudmannaskap	4
Utbyggnadsordning	4
Kvartersindelning	5
Tillgänglighet under produktionstiden	5
Ansvar för anläggningar	6
Genomförandeorganisation	6
Avtal och överenskommelser	6
Befintliga fastighetsägare	6
Befintliga avtal	6
Befintliga parkeringsfriköp	7
Ansvariga myndigheter/upplysningar	7
<b>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</b>	<b>7</b>
Markägare	7
Erforderlig fastighetsbildning	7
Markförvärv	7
Gemensamhetsanläggningar	7
Ledningsrätt	7
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>	<b>8</b>
Detaljplaneekonomi	8
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	8
Framtida driftskostnader	8
<b>TEKNISKA FRÅGOR</b>	<b>8</b>
Vatten och avlopp	8
Dricksvatten	8

---

Spillvatten	9
Dagvatten	9
<b>El</b>	<b>9</b>
<b>Fjärrvärme</b>	<b>9</b>
<b>Opto- och teleledningar</b>	<b>10</b>
Nya optoledningar	10
Befintliga opto och teleledningar	10
<b>Sopsug</b>	<b>10</b>
<b>Damm</b>	<b>10</b>
<b>Gator</b>	<b>10</b>
<b>Parkering</b>	<b>10</b>
Tillfälliga parkeringar	11
<b>Krav på bebyggelsen</b>	<b>11</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>11</b>

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL**

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Kongahälla, Kungälv kommun som upprättas av Samhällsbyggnadskontoret.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

### ***Revidering av planförslaget***

Planförslaget har tidigare varit utställt under perioden 2009-10-14 t o m 2009-11-13. Inför antagandet delades detaljplanen upp i tre delar – Kongahälla västra, södra och östra. Motivet var att dela antagandet i tre detaljplaner som bättre följde områdets etappvisa genomförande. Detaljplan för den östra delen bedömdes kräva en bearbetning och förnyad utställning inför antagandet. Detaljplan för västra och södra antogs av kommunfullmäktige 2010-07-01. Efter antagandet av detaljplanen har Länsstyrelsen, efter överklaganden, beslutat att upphäva kommunens antagandebeslut. Länsstyrelsen anser att den förändring som uppdelning av detaljplanen i tre delar innebär varit av väsentlig betydelse och att detaljplanen därför behöver ställas ut igen.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### ***Preliminär tidplan***

Beslut om samråd	2008-05-28
Samrådstiden slut	2008-09-15

---

Beslut om utställning (1)	2009-09-24
Utställningstiden slut (1)	nov 2009
Beslut om antagande (1)	juli 2010
Länsstyrelsen upphäver detaljplan	2011-02-22
Beslut om utställning (2)	2011-03-03
Utställning (2)	april-maj 2011
<i>Beslut om antagande (2)</i>	<i>2011-07-07</i>

### **Genomförandetid**

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### **Utbyggnadsordning**

För utbyggnadsordning och tidplan för utbyggnaden gäller följande målsättningar:

Kvarter 15 är en förutsättning ur bullersynpunkt för att uppföra bostadskvarteren. Det innebär att kvarter 15 skall påbörjas snarast efter att förutsättningar finns i form av antagen och lagakraftvunnen Detaljplan Kongahälla västra och vara färdigställt ungefär samtidigt som det första bostadskvarteret.

För övrigt skall bostäderna byggas ut i huvudsak runt den södra gångfartsgatan i riktning från öster mot väster, och därefter kvarter 1 och 2 norr om den norra gångfartsgatan.

Marknadsläget och andra oförutsedda händelser kan ändra på såväl utbyggnadsordning som tidplanen för utbyggnaden.

En samordnad detaljerad tid- och utbyggnadsplan samt en plan för hur byggetableringar och provisoriska vägar mm skall anordnas under utbyggnaden av området skall tas fram och vidmakthållas i samarbete mellan Kommunen och Exploatörerna.

Av tid- och utbyggnadsplanen skall även framgå utbyggnaden för allmänna anläggningar/ offentliga miljöer inklusive parkering.

## Kvartersindelning



### **Tillgänglighet under produktionstiden**

Tillgänglighet till verksamheter och boende skall vara god under hela projektiden. Detta avser även tillgänglighet för gående och cyklande. Räddningstjänstens krav skall även uppfyllas under hela produktionstiden.

För att klara detta skall TA-planer (trafikordningsplaner) upprättas för varje ny upprättad situation. Dessa upprättas normalt av respektive entreprenör och skall godkännas av kommunen (Trafik Gata Park) samt byggherrens projektledning.

Omläggning samt nyanläggning av media följer i stort utbyggnaden av infrastrukturen för projektet. Den nya dagvattenkulverten måste dock utföras i tidigt skede för att ”frigöra” ytor.

Media skall i huvudsak förläggas till gatumark. Dagvattenkulverten kommer att till stor del ligga under parken, därutöver i lokalgata. Sopsugsanläggningen inklusive övrig media kräver installation under Marstrandsvägen.

Vägenslutningen från Marstrandsvägen (östra delen av trafikplats Kungälvsmotet) till lokalgatan öster om kv 15 utformas i samråd med Trafikverket inom ramen för avtal mellan Kommunen och Trafikverket, se Avtal och överenskommelser. Vägenslutning från Kongahällagatan bedöms vara anlagd cirka ett år före öppnandet av handelsanläggningen inom kv 15. Vid invigningen av kv 15 skall erforderlig toppbeläggning på lokalgatan vara färdigställd.

Innan produktion av kv 4, 5 och 9 skall lokalgator med anslutningar mot Kongahällagatan vara ”utbyggda” (toppbeläggning läggs i senare skede). Gatan mellan kv 8 och 9 utgör en ”arbetsväg”.

Vid produktion av kv 8 skall lokalgator med anslutningar mot Kongahällagatan vara ”klara” (toppbeläggning läggs i senare skede). Gatan mellan kv 8 och 9 utgör en ”arbetsväg”.

---

Vid produktion av kv 1-2 samt parkeringsanläggningen vid Marstrandsvägen bör undersökas om trafikområdet norr om kv 15 kan användas för etableringsyta.

### **Ansvar för anläggningar**

Kommunen ansvarar för anläggande och för kommande förvaltning av alla ytor och anläggningar på allmän plats, för anläggningar på kvarteretsmark som avses ägas av kommunen samt för alla va-anläggningar.

KEAB ansvarar för genomförande och skötsel av el-anläggningar, fjärrvärme och kanalisering för bredbandsledningar.

Kommunen ansvarar för kompletterande kanalisering för tele och bredband att upplåtas för aktuella operatörer.

### **Genomförandeorganisation**

En styrgrupp med deltagare från Kommunen och Byggherrar ansvarar för beslut inom ramen för ramavtal och markanvisningsavtal. Styrgruppen stämmer av och skaffar mandat för beslut från sina respektive huvudmän. En projektgrupp svarar för planering och löpande uppföljning av projektet samt förbereder och föredrar ärenden för styrgruppen inom bland annat gestaltning, genomförande av byggnation och infrastruktur mm. Under projektgruppen ordnas arbetsgrupper efter behov.

### **Avtal och överenskommelser**

Kommunen har upprättat ramavtal och markanvisningsavtal samt andra nödvändiga avtal med de exploatörer som skall köpa och utveckla de kvarteren inom detaljplaneområdet som skall utvecklas i ett första skede. Ett tilläggsavtal till dessa avtal skall upprättas för att göra avtalen gällande till de nya detaljplanehandlingarna. Avtalen reglerar bland annat försäljningspris, principer för anslutning till fjärrvärme och sopsug, hur detaljplanen skall genomföras, detaljplanekostnader, miljökrav, etc. Ramavtal och markanvisningsavtal skall även tecknas med de exploatörer som senare skall utses för byggande av kvarter i första etappen och i senare etapper även för kvarvarande kvarter.

Kommunen och Vägverket (nu Trafikverket) har tecknat en överenskommelse som syftar till att hitta en både en kortsiktig och långsiktig lösning för utvecklingen av Kungälvsmotet. Under överskådlig tid (cirka 10 år) bedöms detaljplanens föreslagna trafiklösningar vara tillfyllest.

Ett avtal har tecknas mellan Kommunen och Trafikverket angående uppförande och skötsel av ”vall/mur” mot E6, väster om kv 15.

En del av avtalen kommer att tecknas innan antagande av detaljplanen. Andra avtal kommer att tecknas i senare när de olika kvarteren närmar sig utbyggnad.

### **Befintliga fastighetsägare**

Kommunen äger all mark inom planområdet.

### **Befintliga avtal**

### *Lägenhetsarrende*

Kommunen har upplåtit mark till Preem AB inom fastigheten Komarken 1:1 för att bibehålla en ”automatstation” för försäljning av drivmedel för fordon. Arrendet är uppsagt och Preem AB har avslutat sin verksamhet inom området.

### **Befintliga parkeringsfriköp**

Inga parkeringsfriköp påverkas genom detaljplanen.

### **Ansvariga myndigheter/upplysningar**

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet, Göteborg.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägare**

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet.

### **Erforderlig fastighetsbildning**

De olika kvarteren skall bildas/ombildas till egna fastigheter. Detta kan ske genom avstyckningar och eller fastighetsregleringar.

Kommunen kommer att ombesörja de lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra marköverlåtelseerna för att skapa nödvändiga exploateringsfastigheter.

### **Markförvärv**

Kommunen behöver inte lösa in någon mark för att genomföra detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

För de kvarter som kommer att innefatta flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning bildas för att reglera gemensamma anläggningar såsom gård, eventuellt garage etc.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet.

### **Ledningsrätt**

De allmänna ledningar som går genom mark som skall bli kvartersmark i detaljplanen skall säkerställas med ledningsrätt. Om det skulle visa sig vara nödvändigt med även nya allmänna ledningar genom kvartersmark skall även de säkras genom ledningsrätt.

Ett u-område är inlagt för fjärrvärmeledning och optokablar vid kv 15.

Ett u-område är inlagt för dagvattenkulverten där den går genom kvartersmark vid parkeringshuset vid Marstrandsvägen.

---

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### ***Detaljplaneekonomi***

Detaljplanekostnader skall betalas av samtliga exploatörer inom planområdet. Detta regleras i avtal mellan exploatörerna och kommunen. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med kommande bygglov.

### ***Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning***

Kommunen har kostnader för åtgärder på infrastruktur och grönområden (inklusive aktivitetspark, rivning av befintliga ledningar och byggnader, skyddsvall, flytt av dagvattenkulvert). Till detta kan läggas kostnader för projektutveckling samt övriga fastighetskostnader.

Kostnader för va-nätet belastar VA-kollektivet. Kostnader för anläggande av sopsugsanläggningen kommer att direkt belasta huvudmannen (kommunen eller ett av kommunen ägt bolag) och indirekt deltagande fastigheter genom anslutningsavgift. Kostnader för olika typer av ledningar såsom fjärrvärme, el och bredband belastar respektive ledningsägare. Dessa kostnader finansieras genom olika typer av anslutningsavgifter och eller av löpande avgifter för brukande av respektive anläggning. Kostnader för parkeringsanläggning och parkeringar belastar delvis parkeringskollektivet.

Kommunens intäkter för försäljning av kvartersmark skall finansiera all övrig utbyggnad av infrastruktur samt kommunens övriga kostnader i samband med planering och utbyggnad av Kongahälla.

Totalt beräknas kostnaderna täckas av intäkterna.

### ***Framtida driftskostnader***

Kommunen svarar för driftskostnader för anläggningar på allmän plats. För tillkommande ytor så som gator, parkering och torg beräknas driftskostnaden öka med cirka 300 000 kr per år. Driftskostnaderna för parken inklusive dammar beräknas till cirka 200000 kr per år och driftskostnaden för en isbana beräknas till ytterligare cirka 200000 kr per år.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### ***Vatten och avlopp***

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom området. Anslutningspunkter för vatten och avlopp kommer att upprättas i varje fastighets omedelbara närhet.

### ***Dricksvatten***

Området försörjs av huvudvattenledningar för dricksvatten norr respektive söder om Kongahälla. Ett nytt ledningsnät byggs upp inom området. Det kommunala ledningsnätet klarar att försörja byggnader upp till nivån cirka +40 m.

Befintlig vattenledning norr om Marstrandsvägen måste läggas om på grund av det planerade bilserviceområdet.



## **Spillvatten**

Spillvatten från Komarken, Munkegårde, Rollsbo, Ullstorp, Änggårde och Tveten pumpas till Kongahälla och avleds söderut genom området till pumpstationen Älvparken. Ett nytt ledningsnät byggs upp inom området. Det krävs en ny spillvattenpumpstation för att ansluta sjukhuset till huvudspillvattenledningen i Kongahälla.

## **Dagvatten**

I områdets nordvästra del ansluter dagvatten från Rollsbo via 2 600 mm kulvert och från Komarken via 1 400 mm kulvert och mynnar ut i ett öppet dike. Till diket som är ca 3 m djupt ansluter även dagvatten från sjukhuset via 500 mm kulvert och från Änggårde och Tveten via 2 000 mm kulvert. Eftersom området ska bebyggas måste diket kulverteras. Ny kulvert avslutas i Komarksbäcken strax söder om nuvarande kulvertutlopp, ca 20 m söder om Kongahälla gatan. Befintlig kulvert under Kongahällagatan igenfylls och ändarna tätas.

Dagvatten inom området omhändertas och nyttjas för att vidmakthålla grundvattennivån. Dagvatten som skall ledas till områdets dagvattennät skall i möjligaste mån fördröjas via utjämningsmagasin, gröna ytor etc. Ett nytt ledningsnät byggs upp inom området som ansluter till den nya kulverten.

## **EI**

Den befintliga transformatorstationen norr om korsningen Kongahällagatan/Bäckgatan tas bort och ersätts med ny transformatorstation söder om korsningen. Befintliga tomrör under Kongahällagatan kan utnyttjas vid omläggning av kablarna till/från den flyttade station T1025 (eventuellt behövs inte alla högspänningskablar som går till den befintliga station T1025 flyttas över till den nya).

Nya transformatorstationer placeras dels vid det planerade parkeringshuset söder om Marstrandsvägen och dels i anslutning till befintlig p-plats söder om Kongahällagatan.

De högspänningskablar som korsar området mellan Marstrandsvägen och Kongahällagatan kommer att behöva läggas om då de kommer i konflikt med de planerade fastigheterna.

Detsamma gäller för elkablarna utmed Kongahällagatan. Utmed Kongahällagatan kommer även elkablar i konflikt med de planerade fastigheterna och de behöver läggas om.

Befintliga lågspänningskablar och belysningskablar inom det nya området ska skrotas och ersättas med nya. Bostadskvarter försörjs från kabelskåp placerade i huvudsak utefter den centrala lokalgatan.

## **Fjärrvärme**

Nya fjärrvärmeledningar kommer att byggas ut inom området. Befintlig fjärrvärmekulvert söder om Marstrandsvägen läggs om till lokalgata söder om parkeringshuset och ansluts till nyligen omlagd sträcka i norra delen av kv 15.

## **Opto- och teleledningar**

### **Nya optoledningar**

Tomrör för optoledningar kommer att dras till de planerade husen i området.

### **Befintliga opto och teleledningar**

Genom planområdet ligger rikstelekabel i form av en hundrapars och en femtiopars kopparkabel. Båda kablarna skall läggas om i nytt läge. Och vara i drift under omläggningen.

Optokablarna i Scandinavian Link behöver läggas om på grund av planerad skyddsvall med trädplanering mot E6. Kablarna ska vara i drift under omläggningen.

Telekablarna som ligger i det gamla skolområdet ska tas ur eller är redan ur drift.

### **Sopsug**

Ledningar till sopsugsanläggningen anläggs allt efter som övrig infrastruktur byggs ut.

Terminalbyggnaden anläggs utanför detaljplaneområdet norr om Marstrandsvägen.

### **Damm**

I parken föreslås en damm med en yta om cirka 1870 kvm och 20 cm djup. Östra sidan består av en kajkonstruktion och den västra sidan av en strandlinje. Dammen blir ett slutet system där vatten recirkuleras och passerar en enklare reningsutrustning. Det ges möjlighet att ta emot infiltrerat dagvatten från sedumtak till dammen. I den södra delen av dammen skall kylslingor läggas, så att dammen vintertid kan användas för skridskoåkning.

### **Gator**

En ny infart till Kongahälla anläggs i östra korsningspunkten i Kungälvstrafikplats (Kungälvsmotet).

En ny korsning anläggs vid Kongahällagatan/ "Handelsgatan".

Områdets höjdsättning innebär generellt en högre nivå för gatumark. För att undvika framtida skadliga sättningar skall fyllnader göras som lättfyllning eller läggas på markförstärkning enligt geoteknisk dimensionering.

Inom planområdet byggs ett helt nytt gatustruktur upp. Principsektioner för olika typer av gator inom detaljplanen kan ses i gestaltungsprogrammet.

### **Parkering**

Reglerna för parkering inom Kongahälla skall tas fram i samråd med befintliga och nya fastighetsägare och samordnas med Kungälvstrafikplatsens parkeringspolicy.

Parkering för fastigheterna (kv 1, 2, 4, 5, 8 och 9) kan helt eller till största del ordnas i parkeringsgarage inom egna kvarteret. Eventuellt underskott på parkering för dessa fastigheter löses genom parkeringsfriköp, enligt markanvisningsavtal, i parkeringsanläggning vid Marstrandsvägen.

---

Parkering för den nya handelsanläggningen (kv 15) kan ordnas inom den egna fastigheten.

Innan utbyggnad av kvarter 1 och 2 genomförs skall en översyn av parkeringsbehovet göras. Efter denna översyn får det avgöras antal p-platser som krävs inom parkeringsanläggning vid Marstrandsvägen.

Parkeringsfrågorna beskrivs samlat i PM Trafik Kongahälla, daterat 2011-03-24.

### **Tillfälliga parkeringar**

För att klara tillgängligheten och parkeringsbehovet, innan parkeringsanläggning vid Marstrandsvägen är utbyggd, för befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer temporära trafiklösningar och parkeringar behöva anordnas. Verksamhetsutövare skall kunna bedriva sina verksamheter så bra som möjligt under hela utbyggnadstiden och boende skall ha tillgång till godtagbar parkering även under utbyggnadstiden.

### **Krav på bebyggelsen**

En gemensam grundstandard för miljö respektive gestaltning på byggnader är framtagen i samverkan mellan kommun och byggherrar (se miljöprogram och gestaltungsprogram).

Miljöprogrammet består av mål för fem områden; energi, mobilitet, avfall, grönytor och vatten samt material och byggande. Under varje mål finns riktlinjer med mätbara krav och rekommendationer. Kraven är sammanställda i en checklista där det framgår vad som regleras i detaljplan och i markanvisningsavtal och är till för att användas av alla aktörer i hela byggprocessen. Inför varje ny utbyggnadsetapp ska en avstämning ske av riktlinjerna för att tillgodose målen i miljöprogrammet uppfylls.

Nivån av krav ska uppfyllas av samtliga aktörer och det finns utrymme för varje enskild aktör att i sitt byggnadsprojekt höja sina ambitioner inom miljö- och energiområdet.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit:

Torbjörn Jennerhed, Karoline Rosgardt, Henrik Haglund, Jenny Bjöness Bergdahl (parkering) och Sune Karlsson, Kungälv kommun - samhällsbyggnad

Lisa Ström, Kungälv kommun - enheten för uppföljning, utveckling & planering

Gunnar Magnusson, Projektgaranti, Stephan Ekstedt, Utveckla Staden AB, Jonas Zetterberg, White arkitekter AB

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2011-06-01

Torbjörn Jennerhed  
Exploateringsingenjör

Henrik Haglund  
Mark och exploateringschef