



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2013-06-20
FN Diarienummer: 1955/11
Plannummer: (2aa-5210)

Exploateringsavdelningen

Sara H Dahlström
Telefon: 031-368 10 76
E-post: sara.dahlstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen 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 syftar till att möjliggöra centrumbebyggelse med bostäder och verksamheter samt kontor och skola eller förskola.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3-4 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014 (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.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ägs till största del av Fastighetsaktiebolaget Fribordet, som är ett bolag inom koncernen Älvstranden Utveckling AB och som agerar exploatör i området.

En mindre del av planområdet samt befintlig lokalgata (Götaverksgatan) ägs av kommunen. Även Eklandia Hisingen 16 AB och Smebab Grön AB äger fastigheter som berörs av detaljplanen.

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.

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av den allmänna platsmarken, vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören och respektive blivande fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark vilket även inkluderar framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för den del av hamnbassängen som i detaljplanen utgör vattenområde. Befintlig tryckbank kommer att tas över av kommunen.

Avtal

Samarbetsavtal med avsikt att gemensamt genomföra detaljplanen har träffats mellan Fastighetsaktiebolaget Fribordet, Peab AB, Skanska Nya Hem AB och HSB Göteborg. Avtalet reglerar respektive parts åtaganden.

Genomförandeavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören före det att planen antas. Avtalet ska bland annat reglera marköverföring, utrymme för skola/förskola samt iordningställande av allmän plats.

Innan detaljplanen antas ska även överenskommelse om fastighetsbildning träffas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera erforderliga marköverlåtelser avseende allmän platsmark och kvartersmark samt övriga fastighetsbildningsfrågor till följd av genomförandet av planen.

Inom vattenområdet finns ett befintligt arrendeavtal mellan kommunen och Göteborgs-regionens Fritidshamnar AB (GREFAB). Avtalet är under omförhandling och är tänkt att justeras för att anpassas till den nya detaljplanen.

För angränsande plan i väster, ”Detaljplan för hotell och parkeringshus vid Lindholms-hamnen” som vann laga kraft 2010-01-25 och har en genomförandetid på fem år, finns befintligt genomförandeavtal som kommer att påverkas då denna plan går in över befintlig detaljplan/avtalsområde.

Även angränsande plan i söder, ”Detaljplan för kontor och allmän plats på Lundbystrandskajen och Götaverksgatan”, som vann laga kraft 2004-06-14 och vars genomförandetid är tio år, berörs då denna detaljplan går in över befintlig detaljplan.

Överenskommelse om fastighetsreglering av mark avsedd för allmän plats ska tecknas med respektive fastighetsägare.

Ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. 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, inlösen

Detaljplanen medför rättigheter samt skyldigheter för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Följande privatägda fastigheter är i detaljplanen till viss del utlagda som allmän plats:

Lindholmen 28:3, LOKALGATA

Lindholmen 39:1, LOKALGATA

Lindholmen 39:2, LOKALGATA

Lindholmen 735:408, LOKALGATA, GÅGATA

Lindholmen 735:491, LOKALGATA, TORG, KAJ

Lundbyvassen 4:6, LOKALGATA, GÅGATA, TORG, PARK

Övrig mark som ska utgöra allmän plats är i kommunens ägo.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Den mark som ingår i allmän plats ska, som en följd av genomförandet av detaljplanen, genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Del av fastigheten Lindholmen 735:484 avses regleras till lämplig fastighet ägd av exploatören för att möjliggöra lämpliga kvarter för den nya bebyggelsen.

För den planerade bebyggelsen kan flera fastigheter avstyckas och det är även möjligt att bilda separata 3D-fastigheter. 3D-utrymme kan bildas för skola/förskola (S). För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för stomme, teknisk försörjning ut-

rymningsvägar m.m. För att fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projektering av byggnader. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark erfordras vissa gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning avseende gård och parkering kan inrättas inom områden som på plankartan är märkt med ”g”. Om området avses avstyckas i mindre fastigheter kan gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov.

Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning. En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Följande gemensamhetsanläggningar (ga) finns inom detaljplaneområdet och kan behöva omprövas:

Lindholmen ga:7 förvaltas av Lindholmens it-samfällighetsförening. Ändamålet är kanalisation inklusive fiberoptiska kablar samt nodrum med inkopplingsplintar. Fastigheterna Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6 är två av tio delägande fastigheter. Kanalisation för fiberoptik finns inom planområdet.

Lindholmen ga:8 förvaltas av Lindholmens sopsug samfällighetsförening. Ändamålet är sopsugterminal med erforderlig utrustning, ledningar inklusive ventiler. Fastigheten Lindholmen 735:491 är en av fjorton delägande fastigheter. Ledningarna sträcker sig från Lindholmsallén längs Götaverksgatan.

En administrativ bestämmelse har införts på plankartan om att befintliga gemensamhetsanläggningar får ligga kvar.

Ledningsrätt och servitut

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.

Gällande servitut för väg och parkering på fastigheterna Lindholmen 39:1 och Lindholmen 39:2 påverkas av detaljplanen och bör ändras.

Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut. Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark erfordras vissa servitut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning och förrättningskostnader regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Berörda ledningshavare ansöker om och bekostar ledningsrätt för att säkerställa underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker via Götaverksgatan och Lindholmspiren från Lindholmsallén, planändringen medför inga förändringar med avseende tillfarter till området.

Gator

Detaljplanen förutsätter en utbyggnad av allmän plats. Åtgärderna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen, men bekostas av exploatören vilket kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Parkering

Området utgörs idag till stor del av parkeringsytor. Detaljplanen medger ny bebyggelse i form av bostäder, centrumbebyggelse, kontor och skola/förskola.

Parkeringsbehovet löses i första hand inom respektive fastighet, med möjlighet till parkering i källarplan under tillkommande bebyggelse. Därutöver finns idag möjlighet till parkering i nybyggt parkeringsgarage väster om planområdet. Parkeringsplatser kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut.

Korttidsparkering för besökande till den nya bebyggelsen kan i viss mån anordnas på gatumark men måste i huvudsak lösas inom respektive fastighet.

Park och natur

Inom planområdet ska park och torg anläggas, i anslutning till vattenområdet planeras för kaj/bryggor. Anläggningarna ska bekostas av exploatören, medan kommunen ansvarar för iordningställande. Kostnaderna kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. För framtida drift- och underhåll av kaj/bryggor ansvarar Trafiknämnden för konstruktionen och Park- och naturnämnden för ytskiktet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda i Lindholmsallén och Götaverksgatan. För den planerade bebyggelsen krävs kompletterande ledningsutbyggnad på en sträcka av cirka 250 meter i Götaverksgatan och i delar av de planerade lokalatorna. Därutöver erfordras enstaka servisledningskompletteringar.

Befintliga allmänna va-ledningar bedöms kunna vara kvar i nuvarande sträckningar.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Götaverksgatan och Lindholmsallén. Kapaciteten i befintliga dricksvattenledningar bedöms vara god. För plangenomförandet erfordras kompletterande vattenledningsutbyggnad om cirka 170 meter. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i

förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Götaverksgatan och Lindholmsallén. För plangenomförandet erfordras kompletterande spillvattensledningsutbyggnad om cirka 250 meter. Dessutom måste kapaciteten i befintlig spillvattenpumpstation utökas genom byte av pumpinstallation. Befintlig tryckspillvattenledning måste ökas i dimension från 125 mm till 160 mm utmed en sträcka om cirka 300 meter.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Götaverksgatan och Lindholmsallén. Kapaciteten i befintligt dagvattensystem bedöms vara tillräckligt för plangenomförandets behov. För plangenomförandet erfordras kompletterande dagvattensledningsutbyggnad om ca 170 meter. Självfallssystem tillämpas.

Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark och därefter vid behov avledas till allmän dagvattenledning.

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.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas om att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Grundregeln är att Kretslopp och Vatten bygger ut allmänna va-ledningar i allmän plats medan exploitörer bekostar utbyggnad av va-nät inom kvartersmark.

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

Avfallshantering

Utrymme för omhändertagande och sortering av avfall inryms inom varje enskild fastighet. Avfall kan hämtas från avfallsrummen med elfordon för att därefter köras till Mikroterminal Lindholmen där mellanlagring sker innan avfallet transporteras till efterbehandling. Alternativt kan fastigheterna anslutas till befintligt sopsugsystem.

El och tele

Ledningsnät för el och tele finns utbyggt i Lindholmsallén och Götaverksgatan. Ledningarna är dimensionerade för att kunna försörja den nya bebyggelsen.

Det åligger exploatören att följa de bestämmelser som finns samt utföra och bekosta de eventuella skyddsåtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarna funktion.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster till följd av försäljning av kvartersmark.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får kostnader för framtida drift- och underhåll av lokalgata, gågata och trafikalltorgyta samt kostnader för drift och underhåll av konstruktionen av bryggor/kaj inom planområdet.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får kostnader för framtida drift- och underhåll av parkområdena, torgytan vid hamnbassängen samt kostnader för drift och underhåll av ytskiktet på bryggor/kaj inom planområdet.

Nämnden för Kretslopp och Vattens inkomster och utgifter

Göteborg Vatten får intäkter i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen och kostnader för utbyggnad samt framtida drift- och underhåll av det allmänna va-nätet.

Lokalnämnden

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för markförvärv, fastighetsbildning, utbyggnad av kvartersmark och allmän plats samt anslutning av el, va, fjärrvärme m.m.

Exploatören bekostar grundläggning, marksanering och ledningsflytt.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får kostnader för säkerställande av ledningsrätt inom kvartersmark.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Sara H Dahlström
Handläggare