



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum 2010-02-09, rev. 2010-09-28
FN Diarienummer: 1439/07
Plannummer: (FIIa 5036)

Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz
Telefon: 031-368 10 60
E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och handel inom kvarteret Domherren inom stadsdelen Johanneberg 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:

Antagande	Andra kvartalet 2010
Laga kraft	Fjärde kvartalet 2010 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandeavtal måste träffas mellan kommunen och byggherren innan detaljplanen antas. Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar kan ske parallellt med att byggnaderna byggs. Byggstart för byggnaderna kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Byggherren kommer troligen att dela upp byggnationen i två etapper.

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 m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår i detalj av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Här redovisas endast huvuddragen.

Föreslagen byggherre i området är Skanska.

Fastigheten Johanneberg 18:2, den norra delen av planområdet, ägs av Jarlaplatsen i Göteborg AB. Detta bolag har nyligen sålts till Skanska Mark- och Invest AB. I övriga delar av denna handling kommer de båda bolagen att benämnas Skanska.

Fastigheten Johanneberg 18:3, den södra delen av planområdet, ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt till Jarlaplatsen i Göteborg AB (Skanska).

Tomträttsändamålet är bensinstation, kontor m.m. Tomträttsavtalet gäller till 2013 och förlängs i tjuugoårsperioder. När detaljplanen vinner laga kraft är avsikten att Skanska ska köpa fastigheten och att tomträttsupplåtelsen ska upphöra.

Kommunen äger också de mindre markområdena i den norra delen av planområdet, fastigheterna Johanneberg 707:24 och Johanneberg 707:11.

Någon s.k. markanvisning har hittills inte skett eftersom Skanska i praktiken behärskar så gott som all mark inom planområdet till 2013 tack vare tomträttsupplåtelsen.

Huvudmannskap, 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. Allmän plats inom planområdet är endast Eklandagatan och Viktor Rydbergsgatan. (Von Normansvägen är inte allmän plats utan ska istället vara gemensamhetsanläggning, se nedan)

Erforderliga åtgärder på allmän plats ska finansieras av fastighetsägarna inom planområdet så som beskrivs under rubriken avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Samtliga anläggningar inom kvartersmark ska byggas och bekostas av byggherren.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandeavtal tecknas mellan Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) och byggherren. Avtalet ska reglera finansiering av åtgärder på allmän plats och flyttning av va-ledningar samt ledningsrätter för befintliga ledningar. Byggherren ska också ställa säkerhet i form av bankgaranti. Avtalet måste träffas innan detaljplanen antas. Marköverlåtelsen bör regleras i ett separat avtal som träffas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Längs Lehmansgatan arrenderar Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6-8 ett område för parkeringsändamål. En del av arrendeområdet måste tas i anspråk för den nya

bostadsbebyggelsen. Arrendeavtalet kommer därför att sägas upp. Den del av arrendeområdet som inte berörs av den nya bebyggelsen kommer att få planbeteckningen: kvartersmark, parkeringsändamål. Detta område kan då upplåtas permanent genom servitut eller säljas till Brf. Lemansgatan 6-8. Byggherren har för avsikt att erbjuda bostadsrättsföreningen att hyra parkeringsplatser i det underjordiska garage som ska byggas.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Denna detaljplan medför inget behov att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsplan

Tomtindelningarna 1480K- III 5499 och 1480K- III 4486 inom kvarteret 18 Domherren, som fastställdes 1963-12-20 respektive 1953-03-28 upphör att gälla i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft. Detta sker för att fastighetsbildning i enlighet med den nya detaljplanen ska kunna ske.

Fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning, d.v.s. fastigheter som är avgränsade i såväl höjd- som sidled, kan ske inom detta planområde. Flera olika varianter av fastighetsindelningen är möjlig, t.ex. följande:

- En som innefattar bostadsdelarna i våningarna 2-9 av hus A och B (se illustrationsritningen bland plankartorna).
- En som innefattar handelsytorna i våning 1 av hus A och B
- En som innefattar bostadsdelen i av hus C
- En som innefattar handelsytorna i hus C
- En som innefattar eventuell restaurang på våning 16/17 i hus C
- En som innefattar de underjordiska parkeringsutrymmena under hus A, B och C samt infarten till garaget (Ett alternativ till en 3-D fastighet är att parkeringsutrymmena istället får utgöra en gemensamhetsanläggning)
- Skulle någon av de tänkta bostadsytorna istället komma att användas som kontor kan det vara aktuellt att även kontorsdelen får bilda en egen 3-D fastighet (planbestämmelserna är flexibla och medger även kontor).

För att Lantmäterimyndigheten ska kunna bilda dessa 3-D fastigheter måste de i god tid få en ansökan om fastighetsbildning åtföljd av ett tillräckligt noggrant ritningsmaterial. Notera att avstyckningen måste vara klar innan bygglov kan beviljas.

Längs Lemansgatan finns ett område med kvartersmak för parkering. Området ska avstyckas så att det kan överlåtas. Alternativt kan det upplåtas med servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan bildas för följande anläggningar:

- Gårdar

- Sophus
- Interngata (Von Normansväg)
- Besöksparkering för handel
- Vid bildande av 3D-fastigheter behöver även diverse rättigheter tillskapas såsom gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för vissa typer av anläggningar

Vilka fastigheter som ska delta i vilka gemensamhetsanläggningar får klargöras senare i projektet.

För att förvalta dessa gemensamhetsanläggningar bör en samfällighetsförening bildas.

Ledningsrätt

I planområdets nordöstra del finns ett område markerat med U. Det betyder att detta område ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Här finns befintliga el-ledningar som tillhör Göteborg Energi Nät AB samt fjärrvärmeledningar tillhörande Göteborg Energi AB. Rätten att bibehålla dessa ledningar är idag oklart. För att säkra rätten att bibehålla ledningarna även i framtiden ska ledningsrätt bildas.

Även Von Normansvägen är markerad med U. Här finns ledningar för el och telekommunikation. För att säkra rätten att bibehålla ledningarna ska ledningsrätt bildas.

Inom planområdet finns ett s.k. E-område avsett för en ny transformatorstation. Området ska upplåtas med ledningsrätt till Göteborg Energi Nät AB.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Byggherren ska ansöka om och bekosta erforderliga avstyckningar och gemensamhetsanläggningar.

Göteborg Energi och Skanova ska ansöka om och bekosta erforderlig ledningsrätt för el- och teleledning.

Tekniska frågor

Buller och gator

För att reducera buller inom planområdet krävs bullerdämpande och hastighetssänkande åtgärder på gatorna inom planområdet.

De hastighetssänkande åtgärderna består av avsmalningar, flyttning av refuger och att den signalreglerade korsningen ersätts av en mindre cirkulationsplats. Anläggningarna visas på detaljplanens illustration.

Trafikkontoret har i andra områden genomfört tester där bullerdämpning åstadkoms genom att vägen beläggs med ett slitlager där hålrummen i massan är större än normalt. Det har då visat sig att dessa hålrum sätts igen snabbare än beräknat och att beläggningen då måste läggas om ofta för att bullerdämpningen ska bibehållas. Att lägga om asfalten ofta blir alltför dyrt. I detta planområde skall trafikkontoret istället anlägga ett slitlager där asfalten innehåller en mindre stenstorlek än normalt. Även denna asfalt måste läggas om oftare än normalt men trafikkontoret bedömer ändå att den ökade underhållskostnaden är acceptabel inom ett begränsat område.

Arbetena ska utföras av kommunens trafikkontor. Anläggningarna ska finansieras av fastighetsägarna inom planområdet, d.v.s. byggherren och kommunens fastighetskontor. Detta regleras i ovan beskrivet avtal.

Parkering

I planbeskrivningen beskrivs hur planområdets behov av parkering ska tillgodoses. Byggherren ska bekosta och bygga om befintligt underjordiskt parkeringshus.

Ett mindre antal av besöksplatserna ska utföras längs Viktor Rydbergsgatan. Dessa byggs av kommunens trafikkontor och finansieras på samma sätt som gatorna inom planområdet, se ovan.

Park och natur

Planområdet omfattar ingen park- eller naturmark.

Vatten- och avlopp.

I Von Normansvägen finns befintliga vatten- och avloppsledningar som ska flyttas ut till Viktor Rydbergsgatan och Eklandagatan. Flyttningen görs för att underlätta byggnationen av det underjordiska garaget under Von Normansvägen. Kostnaden för detta ska regleras i ovan nämnda genomförandeavtal.

Göteborg vatten har i sitt yttrande över detaljplanen nämnt ett flertal tekniska begränsningar som byggherren måste beakta vid projektering av bebyggelsen. Här redovisas de viktigaste översiktligt. För en mer exakt redogörelse hänvisas direkt till yttrandet.

- Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +120 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta anordnas och betalas av fastighetsägarna.
- Det allmänna ledningsnätet inom området är kombinerat, dvs. en gemensam ledning för dag-, dränerings- och avloppsvatten. Detta innebär risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med kraftig nederbörd. Avloppsinstallationer måste utformas med hänsyn till detta.
- Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara +0,3 m över marknivå.
- Dag- och dränvatten skall i första hand tas om hand lokalt genom infiltration. I andra hand ska fördröjningsmagasin anläggas.
- I närheten av planområdet finns underjordiska kulvertar. Detta medför restriktioner beträffande borring och sprängning inom planområdet. Riskanalys för sprängningar måste göras.

Avfallshantering

Inom planområdet ska byggherren bygga särskilda utrymmen för sophantering och källsortering. Det är viktigt att de dimensioneras så att det finns plats för en framtida utökad källsortering.

Uppvärmning

Byggherren avser bygga lågenergihus och ansluta dem till det fjärrvärmenät som finns i området.

Transformatorstation, El- och teleledningar

Göteborgs Energi ska bygga en ny transformatorstation inom planområdet för att klara det utökade behovet av el.

Befintliga el- och teleledningar över kvarteretsmark ska ligga kvar (se ovan under rubriken ledningsrätt). Byggherren ska samråda med Göteborgs Energi och Scanova under projekterings- och byggskedet för att säkerställa att ledningarna inte skadas.

Markmiljö och sanering

SBC Mark AB (den tidigare ägaren till Jarlaplatsen i Gbg AB) har låtit utföra markmiljöundersökningar i området. Resultatet av dessa redovisas i planbeskrivningen. I området finns förorenad mark med rester från den bensinförsäljning som skett inom området. I samband med ombyggnad av det underjordiska garaget skall marken undersökas ytterligare och saneras. Dessa arbeten ska utföras av Byggherren. Byggherren ska redovisa de åtgärder de föreslår till Miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet. De fattar beslut om de åtgärder som föreslås är riktiga.

Skanska har när de förvärvade det bolag som äger fastigheten och tomträtten åtagit sig det ekonomiska ansvaret för saneringen som eventuellt annars kunde ha belastat säljaren. Det innebär att saneringen ska bekostas av Skanska eller möjligen av den ursprungliga verksamhetsutövaren. Ansvaret för förorenad mark regleras i Miljöbalken.

Buller

I planbeskrivningen finns en omfattande redogörelse av de bullerproblem som måste lösas för att bostäder ska kunna byggas. Det krävs åtgärder både i byggnaders fasader och i gator för att minska bullret.

De åtgärder som ska göras i fasader på de nya husen ska utföras och bekostas av Byggherren.

Erforderliga åtgärder på gator redovisas ovan under rubriken buller och gator.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena i kvarteret redovisas i planbeskrivningen. Inför detaljprojektering av grundläggning krävs kompletterande geotekniska undersökningar. Dessa ska ombesörjas och bekostas av Byggherren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnaderna för att bygga om gatorna inom planområdet har av trafikkontorets konsult FB Engineering AB beräknats till 3,6 Mkr. Kostnaden för erforderlig flyttning av befintliga Va-ledningar har av Göteborgs Vatten beräknats till 0,7 Mkr. Kostnaderna är bedömningar angivna i 2009 års penningvärde exklusive moms. Dessa kostnader ska genom avtal fördelas mellan byggherren och kommunens fastighetsnämnd.

Kommunens fastighetsnämnd är en av fastighetsägarna inom planområdet. Den byggrätt som uppstår om planen antas och vinner laga kraft innebär att marken stiger i värde.

Fastighetsnämndens utgifter består av en andel av de kostnader som uppkommer för utbyggnad av gator och flyttning av ledningar. Inkomsterna kommer från markförsäljning. Exploateringsekonomin bedöms vara mycket god.

Trafiknämndens utgifter i investeringsskedet kommer att bekostas av Fastighetsnämnden och byggherren. Framtida driftskostnader kommer dock att belasta Trafiknämnden.

Park-och naturnämnden får inga utgifter till följd av denna detaljplan.

Nämnden för Göteborg Vatten får också utgifter för upprättande av förbindelsepunkter. Dessa har beräknats till ca 100 000 kronor. Anläggningsavgifterna bedöms ge intäkter på ca. 380 000 kr

Ekonomiska konsekvenser för byggherren

Byggherren får utgifter för alla åtgärder inom kvartersmark exv. markförvärv, andel av flyttning av va-ledningar, andel av kostnad för gatuarbeten, anläggningsavgifter för vatten- och avlopp, marksanering m.m. En laga-kraft-vunnen detaljplan gör dock att markens värde stiger.

Peter Junker.
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Christian Schiötz
Handläggare