



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2015-04-27
Rev. Datum: 2015-09-29
FN Diarienummer: 1312/09
Plannummer: (FIIa 0544)

Exploateringsavdelningen

Magnus Uhrberg
Telefon: 031-368 12 30
E-post: magnus.uhrberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder mm i kv Makrillen inom stadsdelen Gamlestaden 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	3 kv. 2012
Utställning	2 kv. 2015
Antagande	3 kv. 2015
Laga kraft	4 kv. 2015 (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.

Marken inom planområdet ägs av kommunen (fastigheten Gamlestaden 740:8 med flera).

Byggherre för tillkommande bostäder med mera inom del av kv. Makrillen är Bostadsaktiebolaget Poseidon (Poseidon) och Göteborgs Egnahems Aktiebolag (Egnahemsbolaget), genom markanvisning från kommunen. Byggherre för ny förskola inom kv. Makrillen är lokalsekretariatet.

Fyra arrenden är upplåtna på kommunägd mark inom planområdet.

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. Allmän plats inom planområdet är lokalgata, torg och natur.

Projektering och utbyggnad sker i samverkan med byggherrarna.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive byggherre genomför, samordnar och bekostar anläggningar på kvartersmark.

Samordning ska ske mellan kommun och byggherrar vid utbyggnad av allmän platsmark respektive kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplaneförslaget medför att ombyggnad krävs på gatanläggning utanför planområdet. En ny gata kommer att anläggas i den östra delen av planområdet, med en ny korsning i Artillerigatan. En bullerskärm kommer att uppföras på Artillerigatan.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats utanför planområdet.

Avtal

Kommunen och byggherrarna

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och Poseidon respektive Egnahemsbolaget. *Genomförandeavtal*, *köpeavtal* och/eller *tomträttsavtal* som reglerar utbyggnad av allmän platsmark med mera, överlåtelse av mark och eventuell upplåtelse av tomträtt (avseende mark som ska bebyggas med hyresrätter), ska upprättas mellan samma byggherrar och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

Ett kommuninternt *avtal* avseende markupplåtelse för förskola behöver upprättas mellan lokalnämnden och fastighetsnämnden, efter att detaljplanen antagits och ny fastighet bildats för ändamålet.

Arrendatorer och tomträttshavare

Fyra befintliga *arrendeavtal*, berörande kv. Makrillen, påverkas av den nya detaljplanen och kommer att behöva sägas upp eller omförhandlas:

- AL-1967-0005 Kommer att sägas upp inför planens antagande
- AL-1990-0030 Kommer att sägas upp inför planens antagande
- AL-2010-0022 Är uppsagt till den 30 juni 2014
- AL-2010-0025 Avtal kommer att omförhandlas till följd av minskning av arrendeområde

Den befintliga tomträtten Gamlestaden 5:2, kan komma att belastas av ett avtalsservitut för körväg, avseende ny väg för att nå bergrummet inom fastigheten Kviberg 21:1 med flera.

Coop:s nyttjande av parkering inom ett område på fastigheterna Göteborg Gamlestaden 740:87 och 740:160, som berör planen kommer att sägas upp inför planens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning, inklusive inrättande och bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut samt upplåtelse av ledningsrätt, ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Fastigheter ska nybildas eller ombildas för planerade bostadsbyggnader och för planerad förskola inom kv. Makrillen.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

För de nya bostadshusen inom planområdet kan handel och kontor och centrumverksamhet bli aktuell på plan ett och två. En eller flera tredimensionella fastigheter kan bildas för dessa ändamål.

Nya bostäder inom planområdet avses upplåtas med såväl bostadsrätt som hyresrätt. Tredimensionella fastigheter kan bildas för bägge ändamålen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för ändamål gemensamma för flera fastigheter.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller genom att bilda en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Inom område markerat med ”u” på plankartan ska ledningsrätt upplåtas för fjärrvärmeändamål.

Inom fastigheten Gamlestaden 5:2 (upplåten med tomträtt) kan ett avtalsservitut komma att bildas för körväg, avseende ny väg för att nå bergrummet inom fastigheten Kviberg 21:1 med flera.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark och fastighetsbildning avseende bildande av exploateringsfastighet och förskolefastighet inom kv. Makrillen. Kommunen ansöker vidare om och bekostar eventuellt bildande av avtalsservitut inom fastigheten Gamlestaden 5:2.

Respektive byggherre ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning, förutom bildande av exploateringsfastighet och förskolefastighet inom kv. Makrillen, samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark.

Ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar i förkommande fall.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till kv. Makrillen sker huvudsakligen från Artillerigatan.

Gator och torg

Planförslaget innebär att en ny lokalgata och ett nytt torg ska byggas ut. Planförslaget medför vidare att befintlig gata inom planområdet (Trekingsgatan) samt Artillerigatan, utanför planområdet, behöver byggas om. Ombyggnad av Artillerigatan avser nya korsningar med tvärgående gator norrifrån, ny bullerskärm med mera.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av gatu- och torganläggningar inom allmän platsmark.

Gång- och cykelvägar

Nya trottoarer kommer att anläggas längs de nya gatustråken inom planområdet.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar inom allmän platsmark

Parkering

Detaljplanen medför att cirka 133 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande bostäder och verksamheter inom kv. Makrillen. Parkeringsplatserna avses anläggas i garage under respektive bostadskvarter. Ett befintligt parkeringsgarage kan också komma att nyttjas för att tillgodose behovet av parkering för tillkommande

bostäder. Någon form av parkeringsavtal kommer i så fall att upprättas för att trygga detta.

Respektive byggherre ansvarar för projektering och utbyggnad av nödvändiga parkeringsplatser.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Ledningar – allmänt

Område betecknat med ”u” på plankartan skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för projektering och utförande av alla ledningsarbeten.

Vatten- och avlopp

Ny bebyggelse inom kv. Makrillen kräver omläggningar av vissa befintliga ledningar till ny lokalgata eller torgyta och nya anslutningspunkter. För att kunna erbjuda nya fastigheter anslutning till allmän VA-anläggning krävs kompletterande utbyggnad av ledningar (cirka 120 meter) i ny lokalgata.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte tillföras spillvattenförande ledning.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten skall utformas så att det medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vatten publikation P 83.

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

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning genomfördes inför plansamrådet (Norconsult, 2011-06-14, rev 2011-09-06). Inför utställning av planförslaget har en ny dagvattenutredning gjorts av kretslopp och vatten, 2014-03-20.

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

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

El, tele

Se *Planbeskrivningen*.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Befintligt fjärrvärmenät täcker sannolikt framtida behov. Ett fjärrkylanät som täcker planområdets behov kan komma att byggas ut i framtiden.

En delsträcka av befintlig fjärrvärmeledning, i den östra delen av planområdet, kommer att behöva läggas om till ett nytt läge, till följd av uppförande av nya byggnader.

Markmiljö

Marken, inom kv. Makrillen, där Preem har haft en bensinmack har under 2014 avröjts och sanerats.

En markmiljöundersökning har genomförts inom kv. Makrillen under 2013. Kommunen, genom fastighetsnämnden, bekostar eventuella ytterligare undersökningar samt vid behov sanering av markföreningar inom kv. Makrillen.

En planbestämmelse införs att *"Inför schaktning och rivning ska i samråd med miljöförvaltningen provtagning göras av mark respektive byggnader och anläggningar"*.

Buller

Planbestämmelser införs att; alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida, att alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA utformas med ljudklass B samt att alla bostäder med fasad mot sida där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 65 dBA även har möjlighet att nå en tyst/ljuddämpad miljö via trapphusen.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Geoteknik

Utförliga beskrivningar av de geotekniska förhållandena inom detaljplaneområdet redovisas i *"Detaljplan Nya Kulan, fördjupad stabilitetsutredning, WSP, 2011"*.

Bergspartiet nordost om planområdet har besiktigats. Risken för blocknedfall eller berg-ras in mot detaljplaneområdet bedöms som mycket liten.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster från överlåtelse av kvartersmark inom kv. Makrillen.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, flytt av ledningar, eventuell marksanering, lantmåteriförrättningar med mera.

Kretslopp och vattennämndens utgifter och inkomster

Kretslopp och vattennämnden kan få utgifter för utbyggnad, ombyggnad och flytt av ledningar. Kretslopp och vattennämnden kan även få utgifter för förrättningskostnader avseende inrättande av ledningsrätter.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster via anläggningsavgifter.

Lokalsekretariatet

Utbyggnad av ny förskola inom kv. Makrillen finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av lokalgator och torg.

Lokalnämnden får ökade kostnader för drift av förskola.

Park- och naturnämnden får ökade kostnader för drift av naturområde.

Planekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark. För mark som eventuellt upplåts med tomträtt för bostäder med hyresrätt får fastighetsnämnden en årlig intäkt i form av tomträttsavgifter.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, flytt av ledningar, eventuell marksanering, lantmäteriförrättningar med mera. Inkomsterna beräknas överstiga utgifterna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/byggherrarna

Inkomster

Byggherrarna får inkomster via försäljning/uthyrning av bostäder med mera.

Utgifter

Byggherrarna får utgifter för åtgärder inom kvartersmark. Därutöver tillkommer kostnader för bygglov, eventuella lantmäteriförrättningar, samt anläggningsavgifter för el, vatten och avlopp, tele med mera.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Magnus Uhrberg
Handläggare