



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2012-05-29 , rev. 2014-10-21
FN Diarienummer: 1054/09
Plannummer: (FIIa 5167)

Exploateringsavdelningen

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

Detaljplan för Bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård 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	4 kv. 2014
Laga kraft	4 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan byggnation påbörjas har Parkeringsbolaget för avsikt att erbjuda de som hyr parkeringsplatser inom planområdet att hyra parkeringsplats på annat ställe.

I övrigt kan bygglov beviljas och byggstart ske när detaljplanen vunnit laga kraft och projektering skett. Bostäderna kan komma att uppföras i två etapper. Projektering och utbyggnad av gator, mm kan ske parallellt med bostadsbyggandet.

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. Blivande byggherrar.

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

All mark som är avsedd för gata ägs av kommunen. De delar av marken som omfattar den blivande förskoletomten ägs av kommunen. Ny transformatorstation hamnar på mark som ägs av kommunen liksom det nya läget för återvinningsstation.

Kvartersmarken avsedd för bostäder ägs av tre olika ägare:

- Fastigheten Kungsladugård 21:25 som omfattar ungefär hälften av marken ägs av kommunen. Den arrenderas idag av Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget) som i sin tur hyr ut markparkeringsplatser i huvudsak till boende i närområdet.
- Fastigheten Kungsladugård 21:26 som omfattar knappt hälften av marken ägs av Parkeringsbolaget. Detta markområde är idag bebyggt med garagelängor och Parkeringsbolaget hyr ut garageplatser. Parterna avser träffa avtal där kommunen förvärvar Parkeringsbolagets mark. Se nedan under rubriken ”Avtal mellan kommunen och Parkeringsbolaget”
- Del av fastigheten Kungsladugård 21:23 som omfattar en mindre del av marken ägs av Familjebostäder i Göteborg AB (Familjebostäder).

Göteborgs stad har genom ett beslut i fastighetsnämnden beslutat att JM AB (JM) ska få en s.k. markanvisning till den mark som ägs av kommunen. Det innebär, enkelt uttryckt, att JM AB ska utveckla ett förslag till bostadsbebyggelse för området. Om kommunen godkänner förslaget och detaljplan antas samt vinner laga kraft får JM köpa marken och genomföra projektet. JM har för avsikt att bygga bostadsrätter.

I avtalet mellan kommunen och Parkeringsbolaget åtar sig kommunen att markanvisa till Familjebostäder. Familjebostäder avser bygga hyresrätter inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för gatorna inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gatorna. Det finns ingen parkmark inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Parkeringsgaraget under de nya bostäderna ska enbart betjäna de boende inom planområdet.

Befintlig återvinningsstation kan inte vara kvar. Kommunen kommer att erbjuda ny plats inom planområdet. Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB ansvarar för återvinningsstationen och får betala kostnaderna för att anlägga ny station.

Ny bullerskärm ska byggas invid spåren vid spårvägsvagnhallen. Vagnhallen ägs av kommunen (fastighetskontoret) som blir ägare till bullerskärmen och ansvarig för att den byggs och bibehålls.

Ny bullerskärm ska också uppföras mellan Familjebostäders befintliga bostadshus vid Ostindiegatan. Kommunen avser träffa avtal med Familjebostäder avseende byggande, finansiering och bibehållande av skärmen i samband med att kommunen upplåter tomträtt för bostadsbyggande inom planområdet.

Anläggningar utanför planområdet. Ersättningsparkering.

Parkeringsbolaget har för avsikt att erbjuda de som idag hyr parkeringsplatser och garageplatser inom planområdet att hyra parkering på annan plats i närområdet.

Markanvisningsavtal och framtida överlåtelse

Mellan kommunen och JM har tecknats ett s.k. markanvisningsavtal omfattande fastigheten Kungsladugård 21:25. I detta avtal regleras förutsättningarna för markanvisningen. Bl.a. regleras det att bostäderna ska uppföras i enlighet med kommunens program för miljöanpassad bebyggelse. Om JM utvecklar ett projekt som kommunen godkänner får JM köpa marken till ett marknadspris. Priset kommer att vara inklusive gatukostnad.

Kommunen avser teckna motsvarande avtal med Familjebostäder.

Arrendeavtal som sägs upp

Parkeringsbolaget arrenderar det område som idag används för markparkering av kommunen (fastighetskontoret). Arrendeavtalet sägs upp i samband med genomförandet av detaljplanen.

Befintlig återvinningsstation ligger på Parkeringsbolagets mark. Bolaget måste därför säga upp nyttjanderättsavtalet för upphörande.

Nytt arrendeavtal för återvinningsstation

Inom detaljplaneområdet finns en ny plats för återvinningsstation. Fastighetskontoret kommer att erbjuda den ansvariga huvudmannen: Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB eller deras entreprenör att arrendera området.

Avtal mellan kommunen och Parkeringsbolaget

Mellan kommunen och Parkeringsbolaget har träffats ett genomförandeavtal. Avtalets huvudpunkter är:

- Kommunen förvärvar bolagets mark inom planområdet
- Kommunen betalar de kostnader för gata, bullerskärm m.m. som behövs för genomförandet av detaljplanen
- Kommunen bistår Parkeringsbolaget genom att arrendera ut mark för ersättningsparkering.
- Kommunen ska markanvisa till Familjebostäder

Avtal mellan Familjebostäder och JM (framtida bostadsrättsförening)

Om det underjordiska garaget ska vara gemensamt behöver dessa parter inför byggande och fastighetsbildning träffa ett avtal som reglerar projektering, byggande, framtida förvaltning samt inrättande av gemensamhetsanläggning för det underjordiska garaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Delar av den mark som behövs för att kunna bygga Kennedygatan som lokalgata ingår idag i förskolans tomt. Här ska en anpassning av fastighetsgränsen ske.

Fastighetsbildning

Två separata bostadsfastigheter ska bildas. En i den norra delen av planområdet och en i den södra delen av planområdet. Det är inte avgjort vilken del som blir JM:s och vilken del som blir Familjebostäders. Gränserna ska justeras genom fastighetsreglering

Förskolefastighetens gränser anpassas till den nya gatan och tomten utökas på baksidan för att öka lekytan. Gränsjusteringen sker genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Den underjordiska parkeringsanläggningen ska sannolikt utgöra en gemensamhetsanläggning vars delägarfastigheter är: JM:s (framtida Brf) fastighet och Familjebostäders fastighet.

Det är dock möjligt att de båda parterna inte kan genomföra sin byggnation samtidigt. I sådant fall får garage anordnas inom den egna fastigheten och det blir då inte aktuellt med en gemensamhetsanläggning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för justering av förskolefastighetens gränser.

JM och Familjebostäder ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för att bilda och ombilda respektive fastigheter samt för att bilda gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsplaner som upphör att gälla

Tomtindelningarna 1480K-III-2602 och 1480K-6145 upphör att gälla i sin helhet. Tomtindelning 1480K-III-6141 upphör helt och hållet att gälla inom sandarna 23:2

Tekniska frågor

Trafik

Trafikkontoret har genom konsultföretaget COWI tagit fram ett trafikförslag som innebär att Kennedygatan öppnas upp för lokaltrafik. Gatan byggs ut av trafikkontoret.

Ersättningsparkering

När denna detaljplan ska genomföras ska de parkeringsplatser som försvinner ersättas på annan plats. Parkeringsbolaget avser erbjuda plats inom sitt befintliga bestånd samt på två nya områden vid Karl Johansgatan.

Fjärrvärme, el och tele samt vatten- och avlopp

System för samtliga rubricerade anläggningar finns utbyggt i området och anslutning kan ske.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta respektive ledningshavare för information om de tekniska förutsättningarna avseende anslutningen.

Dagvatten

Områdets dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen. Allt dagvatten ska fördröjas på tomtmark innan det avleds till befintliga allmänna ledningar.

Markmiljö

JM har låtit utföra en översiktlig markmiljöundersökning inom den del av planområdet som avser bostäder. Utredningen visar att ingen marksanering krävs.

Fastighetskontoret har låtit utföra en översiktlig markmiljöutredning för den mark som ska tillföras förskoletomten. I en provpunkt redovisas en något förhöjd halt av polyaromatiska kolväten. Vid framtida markplanering av den utökade förskoletomten ska det prövas om vissa massor behöver bytas ut innan marken tas i anspråk som förskoletomt.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar beskrivs i planbeskrivningen. Ytterligare utredningar behövs i samband med projektering av grundläggning och byggnader.

Arkeologi

Inom området finns inga kända arkeologiska lämningar. Någon ytterligare utredning har inte ansetts behövas eftersom området redan är helt exploaterat.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får följande utgifter:

- Förvärv av mark från Parkeringsbolaget. 29 miljoner kronor.
- Kostnaden för utbyggnad av Kennedygatan. Trafikkontoret konsult COWI har beräknat totalkostnaderna till ca.1,8 miljoner kronor (kostnadsnivå mars 2011).
- Kostnad för bullerskärm vid vagnhallen. Kostnaden har mycket översiktligt beräknats till 2,5 miljoner kronor.

- Framtida kostnad för att bibehålla bullerskärmen
- Mindre utgift för fastighetsbildning.
- Inkomsterna från arrendeavtalet upphör

Fastighetsnämnden får inkomster från:

- Försäljning av mark för bostäder (bostadsrätt).
- Upplåtelse av tomträtt (hyresrätter).

Planeekonomin bedöms vara mycket god.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får inga utgifter för byggande av gatan eftersom den finansieras av fastighetsnämnden.

Trafiknämnden får utökade kostnader för drift av gata.

Nämnden för Göteborg Vatten...

...får mindre utgifter för upprättande av förbindelsepunkter.

Kretsloppsnämnden...

...får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalsekretariatet

Eventuell framtida utbyggnad av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalförsörjningsnämnden

Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.

Christian Schiötz
Handläggare

Charlotta Cedergren
Distriktschef