



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd
Datum: 2011-04-27
FN Diarienummer: 1054/09
Plannummer: (FIIa xxxx)

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:

Samråd	2 kv. 2011
Utställning	4 kv. 2011
Antagande	1 kv. 2012
Laga kraft	2 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan detaljplanen antas måste ett genomförandeavtal träffas mellan kommunen och Parkeringsbolaget (mer om detta nedan under rubriken "Avtal").

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 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. 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.

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.
- 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.

Parkeringsbolaget har träffat en överenskommelse med Familjebostäder som ska utveckla projektet och så småningom uppföra hyresbostäder. Båda dessa bolag ägs av Göteborgs stad och ingår i Framtidskoncernen.

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. Kostnaderna för detta fördelas mellan de båda markägarna: kommunen (fastighetskontoret) och Parkeringsbolaget (mer om detta under rubriken ”Avtal” nedan).

Det finns ingen parkmark inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Parkeringsgaraget under de nya bostäderna ska dels betjäna de boende inom planområdet, dels ska ca 50 P-platser byggas och hyras ut till boende i närområdet. Huvudman för dessa externa P-platser blir Parkeringsbolaget. Under rubrikerna "Fastighetsbildning" och "Gemensamhetsanläggning" nedan beskrivs de fastighetsrättsliga förutsättningarna för detta.

Anläggningar utanför planområdet

Det fortsatta planarbetet ska klargöra om det finns behov av en bullerreducerande skärm vid spårvagnshallen. Om en sådan behövs ska den bekostas av den part som bygger de nya bostäder som annars skulle bli bullerdrabbade, d.v.s. JM.

Parkeringsbolaget avser utreda och bygga parkeringshus för att ersätta de P-platser som försvinner. Detta parkeringshus ska prövas i en särskild detaljplan. Parkeringshuset bekostas av Parkeringsbolaget som finansierar det med parkeringsavgifter.

Avtal

Markanvisningsavtal och framtida överlåtelse

Mellan kommunen och JM har tecknats ett s.k. markanvisningsavtal. 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.

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 inom det område som arrenderas av parkeringsbolaget. Återvinningsstationen ryms inte i planförslaget och Parkeringsbolaget måste därför säga upp det andrahandsupplåtta området. Eventuellt behov av ersättningsplats utreds i det fortsatta planarbetet.

Avtal mellan kommunen och Parkeringsbolaget/Familjebostäder

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandeavtal träffas mellan kommunen (fastighetskontoret) och ägaren till fastigheten Kungsladugård 21:26 (Parkeringsbolaget) (alternativt direkt med blivande bostadsbyggarna Familjebostäder). Detta avtal ska reglera kostnaderna för att iordningställa områdets gator.

Dessa båda parter behöver också träffa överenskommelse om markbyte genom fastighetsreglering. Denna överenskommelse kan bakas in i genomförandeavtalet men om parterna så önskar kan den också träffas senare.

Avtal mellan Parkeringsbolaget, Familjebostäder och JM (framtidiga bostadsrättsförening)

Dessa parter behöver träffa ett avtal som reglerar projektering, byggande, framtida förvaltning samt inrättande av gemensamhetsanläggning för det underjordiska garaget.

Eventuellt avtal om bullerskärm

Om det fortsatta planarbetet visar att det behövs en bullerskärm vid spårvagnshallen krävs ett avtal mellan JM och Göteborgs Spårvägar som reglerar kostnader m.m.

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 för de blivande bostadsrätterna (JM) och en i den södra delen av planområdet (Familjebostäder).

En del av det underjordiska parkeringsutrymmet kan utgöra en separat tredimensionell (3D) fastighet. Avsikten är att den ska ägas av P-bolaget och att bolaget ska kunna hyra ut parkeringsplatser till personer som inte bor inom planområdet.

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 utgöra en gemensamhetsanläggning vars delägarfastigheter är: JM:s (framtida Brf) fastighet, Familjebostäders fastighet samt Parkeringsbolaget parkeringsfastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

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

En långtgående projektering måste vara gjord för att 3D-fastighetsbildning ska kunna göras. Fastighetsbildning och beslut om gemensamhetsanläggning måste vara klara innan bygglov kan beviljas. Detta måste beaktas vid tidsplaneringen av projektet

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.

Parkering

För att denna detaljplan ska kunna genomföras måste de parkeringsplatser som försvinner ersättas på annan plats. Parkeringsbolaget utreder olika alternativ. Sannolikt

behövs en ny detaljplan för att pröva ett förslag till nytt parkeringshus. Avsikten är att de som idag hyr parkeringsplatser inom planområdet ska erbjudas ny plats.

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.

En utredning av markmiljön för den utökade förskoletomten ska göras i det fortsatta planarbetet.

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:

- utbyggnad av Kennedygatan. Trafikkontoret konsult COWI har beräknat kostnaderna till ca.1,8 miljoner kronor (kostnadsnivå mars 2011).
- mindre utgift för fastighetsbildning.
- Inkomsterna från arrendeavtalet upphör

Fastighetsnämnden får inkomster från:

- Avtal med Parkeringsbolaget/Familjebostäder avseende del av kostnaden för ny gata.
- Försäljning av mark för bostäder

Planekonomin 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.

Ekonomiska konsekvenser för de som hyr befintliga parkeringsplatser

De som hyr befintliga parkeringsplatser inom planområdet har idag låg hyra. De parkeringsplatser som kommer att erbjudas som alternativ blir sannolikt i nybyggda parkeringshus. Dessa blir betydligt dyrare.

Charlotta Cedergren

t.f. Avdelningschef

Distriktschef

Christian Schiötz

Handläggare