



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Utställning  
Datum: 2012-05-29  
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:

Utställning	2-3 kv. 2012
Antagande	4 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan detaljplanen antas måste ett genomförandeavtal träffas mellan kommunen och Parkeringsbolaget/Familjebostäder (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 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.
- 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 enbart betjäna de boende inom planområdet.

Befintlig återvinningstation kan inte vara kvar. Kommunen kommer att erbjuda ny plats inom planområdet. Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB ansvarar för återvinningstationen 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. Familjebostäder blir ägare till denna skärm och ansvarig för att den byggs och bibehålls.

### **Anläggningar utanför planområdet**

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 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.

### **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 Familjebostäders mark. Familjebostäder måste därför säga upp nyttjanderättsavtalet för upphörande.

### **Nytt arrendeavtal för återvinningstation**

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

### **Avtal mellan kommunen och Parkeringsbolaget/Familjebostäder**

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandeavtal träffas mellan kommunen (fastighetsnämnden) och ägaren till fastigheten Kungsladugård 21:26, Parkeringsbolaget. Avtalet kommer sannolikt att konstrueras på sådant sätt att det transporteras till Familjebostäder när de blir markägare.

Avtalet ska reglera följande:

- Fördelning av kostnader för om- och utbyggnad av gatorna i området.

- Ansvar för att bygga och bibehålla erforderlig bullerskärm vid vagnhallen samt en fördelning av kostnaderna för detta
- Ansvar för att bygga och bibehålla ny bullerskärm mellan befintliga byggnader längs med Ostindiegatan 19 – 21 (Familjebostädernas befintliga hus) samt en fördelning av kostnaderna för detta
- Fördelning av kostnader för nya fönster vid Ostindiegatan 19-21

### **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.

De föreslagna nya bostäderna är uppdelade i två delar (två separata hus). Dessa delar stämmer inte med den fastighetsindelning som gäller idag. Kommunen avser sälja sin mark till JM och Parkeringsbolaget avser sälja sin mark till Familjebostäder. JM och Familjebostäder behöver således träffa överenskommelse om vilken part som ska bygga vilket hus och därefter göra ett markbyte genom fastighetsreglering.

## **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 Familjebostädernas. 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 Familjebostädernas 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.

### **Parkering**

För att denna detaljplan ska kunna genomföras måste de parkeringsplatser som försvinner ersättas på annan plats. Parkeringsbolaget avser bygga ett nytt och större parkeringshus vid Karl-Johansgatan (systembolagstomten). Förslaget redovisas i pågående detaljplaneläggning för ”parkeringsdäck 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:

- 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:

- Avtal med Parkeringsbolaget/Familjebostäder avseende del av kostnaden för ny gata samt del av kostnad för bullerskärm.
- 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.

### Kretslopps-nämnden...

...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 bedöms bli betydligt dyrare.

Ulf Edgren  
Avdelningschef

Christian Schiötz  
Handläggare

Charlotta Cedergren  
Distriktschef