



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd
Datum: 2012-09-04
FN Diarienummer: 1955/11
Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Sara Hällström
Telefon: 031-368 10 76
E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen 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.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny blandstadsbebyggelse med bostäder i flerfamiljshus, centrumverksamhet samt skola-/förskola och restaurang.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3-4 kv. 2012
Utställning	2 kv. 2013
Antagande	3 kv. 2013
Laga kraft	4 kv. 2013 (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.

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ägs till största del av Fastighetsaktiebolaget Fribordet. En mindre del av planområdet samt befintlig lokalgata (Götaverksgatan) ägs av kommunen.

Fastighetsaktiebolaget Fribordet är ett bolag inom koncernen Älvstranden Utveckling AB och agerar exploatör i området. Genomförandeavtal skall träffas mellan kommunen och Fastighetsaktiebolaget Fribordet (exploatören) före det att planen antas, för att säkerställa utbyggnaden av allmän plats.

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.

Exploatören skall bekosta utbyggnaden av den allmänna platsmarken, vilket regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören och respektive blivande fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark vilket även inkluderar framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för den del av hamnbassängen som i detaljplanen utgör vattenområde. Stabilitetsförbättrande åtgärder kan komma att krävas genom utökning av tryckbanken i hamnbassängen. Åtgärderna bekostas och utförs av exploatören genom avtal.

Anläggningar utanför planområdet

Väster om planområdet pågår projektering och utbyggnad av intilliggande detaljplan. Planerad anslutande allmän plats får anpassas till befintlig-/pågående utbyggnation av allmän plats. Anslutningen bekostas av exploatören genom avtal.

Avtal

Samarbetsavtal med avsikt att gemensamt genomföra detaljplanen har träffats mellan Fastighetsaktiebolaget Fribordet, Peab AB, Skanska Nya Hem AB och HSB Göteborg. Avtalet reglerar respektive parts åtaganden.

Genomförandeavtal skall träffas mellan kommunen och exploatören före det att planen antas. Avtalet skall bl. a. reglera marköverföring, utrymme för förskola samt iordningställande av allmän plats.

Avtalet kan även komma att omfatta stabilitetsförbättrandeåtgärder i hamnbassängens inre del. Exploatören kan få kostnader för utförande av de stabilitetsförbättrandeåtgärderna (tryckbank) som kan komma att anläggas inom vattenområde.

Innan detaljplanen antas skall även överenskommelse om fastighetsbildning träffas mellan kommunen och exploatören. Avtalet skall reglera erforderliga marköverlåtelse avseende allmän platsmark, vattenområde och kvartersmark samt övriga fastighetsbildningsfrågor till följd av genomförandet av planen.

Inom vattenområdet finns ett befintligt arrendeavtal mellan kommunen och Göteborgsregionens Fritidshamnar AB (GREFAB). Avtalet skall justeras för att anpassas till den nya detaljplanen.

För angränsande plan i väster ”Detaljplan för hotell och parkeringshus vid Lindholms hamnen” finns befintligt genomförandeavtal som kommer att påverkas då denna plan är tänkt att sträcka sig in över befintlig detaljplan/avtalsområde.

Ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättigheter samt skyldigheter för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Följande privatägda fastigheter är i detaljplanen till viss del utlagda som allmän plats:

Lindholmen 735:408, GÅNGFARTSGATA, GÅGATA

Lindholmen 735:491, GÅNGFARTSGATA, GÅGATA, TORG

Lundbyvassen 4:6, LOKALGATA, GÅNGFARTSGATA, GÅGATA, TORG, PARK

Övrig mark som skall utgöra allmän plats är i kommunens ägo. Den mark som behöver tas i anspråk för allmän plats kommer att förvärfvas av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Den mark som ingår i allmän plats skall, som en följd av genomförandet av detaljplanen, genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Del av fastigheten Lindholmen 735:484 skall regleras till lämplig fastighet ägd av exploatören för att möjliggöra lämpliga kvarter för den nya bebyggelsen.

För den planerade bebyggelsen kan flera fastigheter avstyckas och det är även möjligt att bilda separata 3D-fastigheter. 3D-utrymme kan bildas för skola/förskola (S). För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av

gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för stomme, teknisk försörjning utrymningsvägar m.m. För att fastighetsbildningen skall kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projektering av byggnader. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

Fastighetsbildningen skall vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark erfordras vissa gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning avseende parkering och gård föreslås inrättas inom områden som på plankartan är märkt med "g". Om området avses avstyckas i mindre fastigheter kan gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov.

Parkeringsplatser kan alternativt säkerställas med servitut.

Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning kommer att prövas i en lantmäteriförrättning. En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Följande gemensamhetsanläggningar (ga) finns inom detaljplaneområdet och kan behöva omprövas:

Lindholmen ga:7 förvaltas av Lindholmens it-samfällighetsförening. Ändamålet är kanalisation inklusive fiberoptiska kablar samt nodrum med inkopplingsplintar. Fastigheterna Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6 är två av elva delägande fastigheter. Kanalisation för fiberoptik finns inom planområdet.

Lindholmen ga:8 förvaltas av Lindholmens sopsug samfällighetsförening. Ändamålet är sopsugterminal med erforderlig utrustning, ledningar inklusive ventiler. Fastigheten Lindholmen 735:491 är en av femton delägande fastigheter. Ledningarna sträcker sig från Lindholmsallén längs Götaverksgatan.

En administrativ bestämmelse har införts på plankartan om att befintliga gemensamhetsanläggningar får finnas kvar inom planområdet. Gemensamhetsanläggningarna kan komma att behöva omprövas inom planområdet.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Befintliga och eventuellt nya allmänna ledningar inom kvartersmark skall säkerställas i sina lägen (u-område) med ledningsrätt. Ledningarnas läge och utbredning skall studeras i det fortsatta planarbetet.

Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut. Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark erfordras vissa servitut.

För att säkerställa parkeringsplatser för de olika fastigheterna och deras behov i området kan servitut bildas.

Servitut kan bildas avseende stabilitetsförbättrande åtgärder (tryckbank). Sådant servitut kommer att belasta kommunens fastighet Lindholmen 735:484.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning och förrättningskostnader regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Berörda ledningshavare ansöker om och bekostar ledningsrätt för att säkerställa underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker via Götaverksgatan från Lindholmsallén, planändringen medför inga förändringar med avseende tillfarter till området.

Gator

Detaljplanen förutsätter en utbyggnad av allmän plats. Åtgärderna kommer att projekteras och iordningställas av kommunen, men bekostas av exploatören vilket kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Parkering

Området utgörs idag till stor del av parkeringsytor. Detaljplanen medger ny bebyggelse i form av bostäder, handel, kontor, restaurang och skola/förskola.

Parkeringsbehovet löses genom möjlighet till parkering i källarplan under tillkommande bebyggelse samt i befintligt parkeringsgarage inom fastigheten Lundbyvassen 4:6.

Parkeringsgaraget skall tillgodose parkeringsbehovet inom detaljplaneområdet. Samutnyttjande av platser kan möjliggöras. Parkeringsplatser kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut. Parkeringsbehovet för den planerade förskolan tillgodoses inom kvartersmark och i befintligt parkeringsgarage.

Korttidsparkering för besökande till den nya bebyggelsen kan anordnas på Götaverksgatan.

Kollektivtrafik

Området har en god försörjning av kollektivtrafik där buss trafikerar Lindholmsallén. Älvsnabben lägger till vid färjeläge cirka 300-400 meter väster om planområdet.

Park och natur

Inom planområdet skall park och torg anläggas, i anslutning till vattenområdet planeras för kaj/bryggor. Anläggningarna skall bekostas av exploatören, medan kommunen ansvarar för iordningställande. Kostnaderna kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. För framtida drift- och underhåll av kaj/bryggor ansvarar Trafiknämnden för konstruktionen och Park- och naturnämnden för ytskiktet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda i Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnetet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Vid dagvattenavledning direkt till Göta älv erfordras ingen dagvattenfördröjning.

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

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 Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Kostnaden för utbyggnad av va-ledningar kan inte bedömas i nuläget. Det troliga är att plangenomförandet endast erfordrar enstaka servisledningskompletteringar. Grundregeln är att Göteborg Vatten bygger ut allmänna va-ledningar i allmän plats medan exploitörer bekostar utbyggnad av va-nät inom kvartersmark.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp kan inte bedömas i nuläget.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

En dagvattenutredning kommer att tas fram inför utställning av planen för att utreda platsens förutsättningar och för att ge förslag på lämpliga lösningar samt ansvarsförhållanden.

Avfallshantering

Det fortsatta planarbetet får visa om ny byggnation skall anslutas till befintlig sopsugsanläggning eller om annan lösning är lämpligare.

Tryckbank m.m.

Under 2011 utfördes en stödfyllning i hamnbassängen som en stabilitetshöjande åtgärd för bl. a. det nya hotellet som gränsar till planområdet i väster. Utökning av denna tryckbank kan komma att krävas för området nya bebyggelse. I det fall detta krävs åligger det exploitören att beskriva de planerade åtgärderna samt ta fram underlag om omfattning. En anmälan skall då lämnas in till Länsstyrelsen. Exploatörens ansvar kommer att tydliggöras i genomförandavtalet.

El och tele

Ledningsnät för el och tele finns utbyggt i Lindholmsallén och Götaverksgatan. Ledningarna är dimensionerade för att kunna försörja den nya bebyggelsen.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns utbyggda i Lindholmsallén och bedöms räckta även för föreslagen nybyggnation.

Markmiljö

Det åligger exploatören att undersöka riskerna för markföroreningar inom området. En historisk inventering/bedömning av markmiljöförhållandet har genomförts för området. SWECO Environment AB har utfört en sammanställning och bedömning utifrån tidigare utförda markundersökningar.

Generellt består jordlagren/utfyllnaden i området av så kallad "Lindholmsmorän" det vill säga steniga, grusiga, sandig massor med inslag av restprodukter och diverse rivningsrester. Mindre läckage av drivmedel/oljor kan ha skett. Man har i analyser generellt sett relativt låga halter av föroreningar som inte överstiger riktvärdena mer än i någon enstaka punkt. Hantering av förorenad mark, som inte uppfyller de plats specifika värdena, skall ske i samråd med miljöförvaltningen.

För att förhindra att eventuella föroreningar i bottensediment sprids i samband med anläggningsarbeten i vattenområdet skall exploatören genomföra provtagning av bottensedimentet inom det område där de eventuella stabilitetsförbättrande åtgärderna kommer att utföras. Hantering skall ske i samråd med miljöförvaltningen.

Buller

Bullerstörningar från trafiken på Lindholmsallén och Götaverksgatan förekommer. En bullerberäkning har genomförts för området, mer information finns beskrivet under punkten "störningar" i planbeskrivningen.

Geoteknik

Geoteknisk utredning för detaljplaneområdet har genomförts av Norconsult.

En fördjupad stabilitetsutredning har utförts inom aktuellt område och utförda stabilitetsberäkningar visar att säkerheten mot skred är tillfredsställande.

Nya uppfyllnader kommer med största sannolikhet att leda till sättningar då leran är sättningkänslig. Utförda belastningsförsök visar även att krypsättningar pågår.

Preliminärt kommer grundläggning generellt att bli utförd med långa kohesionspålar. I den östra delen där 16-våningshus planeras uppföras kan eventuellt stödpålning bli aktuell.

Det åligger exploatören att bevaka att grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten i området. I samband med schakt- och grundläggningsarbeten skall regelbundna kontroller av rörelser och vibrationer utföras på byggnader i angränsande mark med hänsyn till risken för sättningar/hävningar som bl. a. påverkar ledningar och andra känsliga anläggningar. För delar av planområdet kan det även bli aktuellt med tätare kontroll för bestämning av berg- och lerdjup. Inför projektering och bebyggelse erfordras kompletterande utredningar.

Under 2011 utfördes en stödfyllning i hamnbassängen som en stabilitetshöjande åtgärd för bl. a. det nya hotellet som gränsar till planområdet i väster.

Översvämningrisk

På grund av riskerna för högt vattenstånd i Göta Älv finns en planbestämmelse för lägsta tillåtna öppning i byggnader till +12,80 meter mätt i Göteborgs höjdsystem, samt att källare skall utföras med vattentät konstruktion under denna nivå, såvida inte särskilda skyddsåtgärder vidtas. Det åligger exploatören att följa de bestämmelser som finns samt utföra och bekosta de eventuella skyddsåtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarna funktion.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Vibrationer

Risk för störning i de aktuella byggnaderna bedöms vara begränsad. Busstrafiken på den närliggande Lindholmsallén utgör en potentiell vibrationskälla.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster till följd av försäljning av kvartersmark och vid en kommunintern upplåtelse avseende skola/förskola en årlig intäkt i form av avgifter för markupplåtelse.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får kostnader för framtida drift- och underhåll av lokalgata, gångfartsgata, gågata och anslutande torgytor samt kostnader för drift och underhåll av konstruktionen av bryggor/kaj inom planområdet.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får kostnader för framtida drift- och underhåll av parkområdena samt kostnader för drift och underhåll av ytskiktet på bryggor/kaj inom planområdet.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Göteborg Vatten får intäkter i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen och kostnader för utbyggnad samt framtida drift- och underhåll av det allmänna va-nätet.

Lokalnämnden

Utbyggnad av skola/förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får kostnader för markupplåtelse av skola/förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för markförvärv, fastighetsbildning, utbyggnad av kvartersmark och allmän plats samt anslutning av el, va, fjärrvärme m.m.

Exploatören bekostar grundläggning, eventuell förstärkning av tryckbank, marksanering och ledningsflytt.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får kostnader för säkerställande av ledningsrätt inom kvartersmark.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Sara Hällström
Handläggare