



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2010-11-04
FN Diarienummer: 4066/10
Plannummer: (FIIa 5107)

Exploateringsavdelningen

Johanna Kirudd
Telefon: 031-368 10 73
E-post: johanna.kirudd@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder på Södra Plejadgatan 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 som tas fram med enkelt planförfarande möjliggör avstyckning av en fastighet för bostadsändamål, samt att ändra markanvändningen för Disponentvillan till bostadsändamål.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2010
Underrättelse	4 kv. 2010
Antagande	1 kv. 2011
Laga kraft	1 kv. 2011 (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 Älvstranden Utveckling AB.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Ett avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för de två berörda byggnaderna på fastigheten Lindholmen 6:9 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och Älvstranden Utveckling AB som ägare till fastigheten Lindholmen 6:9 innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet för den byggnad som kallas Trione ska avstyckas från fastigheten Lindholmen 6:9.

Servitut

Tillkommande fastighet ska ha servitutsrätt att använda kvartersgatan Plejadgatan som tillfartsväg över fastigheten Lindholmen 6:9.

Reservatet för allmän trafik i tunnel bör säkerställas på lämpligt vis då den nya fastigheten bildas.

Gemensamhetsanläggning

Möjlighet finns att bilda en gemensamhetsanläggning av befintlig parkeringsplats för boende på fastigheten Lindholmen 6:9 och besökande till tillkommande fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Älvstranden Utveckling AB ansöker om fastighetsbildning och står för förrättningskostnader.

Tekniska frågor

Trafik och gator

Tillfart till tillkommande fastighet för bostadsändamål ska ske via Plejadgatan. Disponentvillans tillfart sker idag via Plejadgatan.

Vatten, avlopp och dagvatten

Tillkommande fastighet kommer att vara anslutet till Norra Älvstrandens interna ledningsnät för dricksvatten, dagvatten och spillvatten.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt till kommunens allmänna ledningsnät motsvarar nivån +60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Avloppsnät inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten ska fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till kombinerad avloppsledning. 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.

El, fjärrvärme och övriga ledningar

Tillkommande fastighet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Planområdet ligger inom koncessionspliktigt område och tillkommande fastighet ska därför ha en egen el-anslutning till Göteborg Energis elnät.

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.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnaderna inom planområdet på fastigheten Lindholmen 6:9.

Rivningsförbudet för kontorsbyggnaden Trione avser byggnadens tegelfasad och varsamhetskravet för Disponentvillan avser förändringar av träfasaden.

Arkeologi

Planområdet ligger inom skyddsområde för fornlämning Lundby 136, Slottsberget. Området är redan exploaterat, men en arkeologiskt antikvarisk kontroll bör göras innan markarbeten eller byggnation startar.

Övrigt

Ansvar för det skyddsstaket i fastighetsgränsen mot Lindholmen 8:1 ligger idag på Älvstranden AB. I samband med att ny fastighet bildas bör det framgå att ansvaret övergår till den nya fastighetsägaren för den sträcka av staketet som berörs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planens genomförande medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB får kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildningsåtgärder m.m. Den tillkommande fastigheten avses att användas för ett fastighetsbyte för att möjliggöra exploateringen i Kvillebäcken.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheten Lindholmen 6:9 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte viken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheten Lindholmen 6:9 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås. Eventuellt ersättningsanspråk från fastighetsägaren föreslås hanteras av kommunfullmäktige.

Fastighetsägaren till Lindholmen 6:9 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom planområdet utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Peter Junker
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Johanna Kirudd
Handläggare