



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagandehandling
Datum: 2018-12-11
FN Diarienummer: 3551/12
Diarienummer SBK: (BN0622/02)

Exploateringsavdelningen

Handläggare: Thomas Franzén
Telefon: 031-368 09 72
E-post: thomas.franzen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för 4kv Barken inom stadsdelen Masthugget 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

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1 kv. 2017
Utställning	3 kv. 2017
Antagande	4 kv. 2018
Laga kraft	1 kv. 2019

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.

Kommunen äger tre fastigheter inom planområdet; Masthugget 4:6, 4:7 och 712:41. Fastigheten Masthugget 4:6 är upplåten med tomträtt till Västra Götalands läns landsting.

Av de fastigheterna som ska exploateras så har del av Masthugget 712:41 och hela Masthugget 4:7 markanvisats till Källfelt Byggnads AB, som även äger Masthugget 4:8. Övriga byggherrar inom planområdet är Sigillet Fastighets AB som äger Masthugget 4:5 och Masthugget 4:11 samt Jihag Fastigheter AB som äger Masthugget 712:27.

Övriga fastighetsägare är fyra bostadsrättsföreningar samt Telia som äger fastigheten Masthugget 4:9.

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 all allmän plats inom planområdet. Exploatörerna ska bidra till finansieringen av allmän plats utifrån den nytta de bedöms få av den allmänna platsen.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna samt tomträttshavaren ansvarar för den utbyggnad som planeras inom kvartersmarken.

Avtal

Kommunen och exploatörer

Kommunen bör i detaljplanearbetet redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. bör beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen, genom fastighetskontoret, och fastighetsägarna till de fastigheterna som utökar sin exploateringsgrad, angående genomförandet av planen. Avtalen ska bland annat reglera finansiering för utbyggnad av kommunala anläggningar inom planområdet. Exploatörerna förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att

exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

I exploateringsavtalen tas en punkt med där det framgår att fastighetsägarna till fastigheterna Masthugget 712:27, 4:5 och 4:8 (exploatörerna) avstår från ersättningskrav gentemot kommunen på grund av de skyddsbestämmelser och rivningsförbud som införs på fastigheterna.

Separata avtal avseende marköverlåtelse och fastighetsbildning kommer att tecknas.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Kommunen kommer att skriva ett tillägg till tomträttsavtalet med Västra Götalands läns landsting för Masthugget 4:6 då markarealen minskar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan (1480K-III-1870) med tomtindelning för fastigheterna Masthugget 4:1, 4:2 och 4:10 upphör att gälla inom detaljplanen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av kommunens fastighet Masthugget 4:6, upplåten med tomträtt, kommer utgöra allmän plats i detaljplanen och denna del behöver fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Masthugget 712:41 som markanvisats till Källfelt Byggnads AB inom detaljplaneområdet utgör en del allmän plats. Denna del kommer tillhöra lämplig kommunal fastighet efter fastighetsbildningen.

Även del av Masthugget 4:5 kommer utgöra allmän plats enligt detaljplanen och ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Del av kommunens fastighet Masthugget 4:6, upplåten med tomträtt, kommer utgöra allmän plats i detaljplanen och denna del behöver fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Masthugget 712:41 som markanvisats till Källfelt Byggnads AB inom detaljplaneområdet utgör en del allmän plats. Denna del kommer tillhöra lämplig kommunal fastighet efter fastighetsbildningen.

Även del av Masthugget 4:5 kommer utgöra allmän plats enligt detaljplanen och ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Masthugget 4:5 kommer att omfattas med ”g” i detaljplanen. Denna del bör fastighetsregleras till den fastighet som den markanvisade delen av kommunens fastighet Masthugget 712:41 kommer tillhöra efter den överlåtits till Källfelt Byggnads AB. Detta för en lämpligare fastighetsindelning och undvika fastigheter i olika skiften i centrala lägen.

Den del av Masthugget 4:6 som kommer hamna väster om Torgytan ska fastighetsregleras till Masthugget 4:7 i samband med att man genomför fastighetsbildning för allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar

För att säkerställa rätten till de parkeringar som har lagts ut med ”g” i detaljplanen kommer gemensamhetsanläggningar bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för bildandet av allmänplatsfastighet samt nödvändig fastighetsbildning så att Källfelt Byggnads AB ska få tillgång till den mark som de har fått markanvisning på.

För övriga åtgärder på kvartersmark söker respektive exploatör/fastighetsägare lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Trafiken till planområdet kommer precis som i dagsläget ske från tredje respektive fjärde långgatan. Planområdet är även tillgängligt från Nordhemsgatan och Värmlandsgatan.

Den gata som går igenom planområdet ifrån tredje långgatan till fjärde långgatan och som är utlagd som ”TORG” i detaljplanen och är inte tänkt att användas för biltrafik annat än för transporter till bostäder och verksamheter i de angränsade byggnaderna samt handikapparkering för de boende inom närområdet. Trafik tillåts även så att det går att ta sig till innergårdarna på fastigheterna Masthugget 4:5 och 4:6.

Allmän plats

Kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ansvarar inom planområdet för genomförandet samt drift och underhåll av den allmänna platsen utlagd som ”TORG”.

Parkering

Exploatörerna tillsammans med Trafikkontoret har tagit fram ett PM med åtgärder har tagits fram för att uppfylla Byggnadsnämndens önskan att parkeringstalen för området ska vara nära noll. Punkterna i PM:et har konkretiserats i ett avtal mellan exploatörerna och trafikkontoret för att mobilitetsåtgärderna ska genomföras. Detta avtal ska vara undertecknat innan antagande och innebär bl.a. att exploatörerna inte behöver bygga parkeringar enligt Göteborgs stads gällande parkeringsnorm för erhållande av bygglov. Parkeringsutredningen och PM:et bifogas planhandlingen.

Två parkeringar är planerade och ska vid behov lösa boendes behov av tillgänglig parkering inom 25 meter från entré. Primärt för (de nuvarande) fastigheterna Masthugget 4:5 4:7, del av 712:41 och eventuellt 4:6. Dessa parkeringar anordnas inom kvartersmark och har illustrerats med ”g1” på plankartan. För att säkerställa rätten till dessa parkeringar ska gemensamhetsanläggningar bildas för utförandet samt drift och underhåll.

Kompensationsåtgärder

Eftersom nuvarande plan endast består av kvartersmark har inte en utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder ansetts nödvändig i planarbetet.

Vatten- och avlopp

Kommunala VA-anläggningar finns utbyggda i anslutning till planområdet. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Se planbeskrivningens stycke "Dagvatten" s. 39.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

El/Fjärrvärme och Tele

El, fjärrvärme och tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Exploatörerna hänvisas till Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Nät respektive TeliaSonera för praktisk information i och med genomförandet.

Det finns en fjärrvärmeledning över fastigheten Masthugget 4:6 som leder till Masthugget 4:7. Denna måste flyttas i och med att Masthugget 4:7 markanvisas och flytten av ledningen bekostas av kommunen.

Markmiljö

Tidigare utförd historisk inventering har pekat ut det område där störst förändring planeras som det område med störst potentiella risker kopplat till förorenad mark. I området har det tidigare funnits verksamheter så som en metallverkstad, en smedja och ett båtbyggeri, belägna inom fastigheterna Masthugget 4:7, 712:27 och del av 712:41. Vid metallverkstaden har en tidigare undersökning påvisat förekomst av föroreningar och då klorerade lösningsmedel tidigare använts fanns det spår av detta vid den tidigare undersökningen.

Det har under hösten 2017 utförts två stycken miljötekniska markundersökningar. Den ena omfattar den tidigare metallverkstaden och båtbyggeriet och den andra den intilliggande före detta smedjan (Sweco Environment AB, båda daterade 2017-12-13). Resultaten visar att det förekommer föroreningar av främst metaller så som arsenik, barium, bly med flera ämnen samt PAH:er i de fyllnadsmassor som underlagrar byggnader och innergårdar. I grundvattnet påvisas förekomst av kvicksilver. När det gäller klorerade ämnen har spår av di- och trikloreten påvisats i jord och grundvatten i anslutning till den tidigare metallverkstaden. På Masthugget 712:27 ska en byggnad vara kvar och i den provtogs inomhusluften med avseende på klorerade alifater. Det gav utslag för låga halter av tetraklormetan. Med annan provtagningsmetod provtogs även porgas inom fastigheten utan att ge utslag för något klorerat. Förekomsten av tetraklormetan kan inte kopplas till föroreningskällan på intilliggande fastighet.

Slutsatserna från undersökningarna konstaterar att det förekommer föroreningar i marken som föranleder åtgärder i någon omfattning för att marken ska bli lämplig för planerad användning. Föroreningar förekommer främst i fyllnadsmassor som kommer att tas bort i samband med grundläggning av nya byggnader. Undersökning för att bedöma om det krävs åtgärder utöver grundläggningsschakt rekommenderas att genomföras när befintliga byggnader är rivna. Påvisade halter av klorerade ämnen är låga och bedöms inte innebära några risker för hälsa eller miljö.

Att nödvändiga åtgärder blir genomförda säkerställs med en administrativ planbestämmelse.

Utredningsbehov

Vid armaturfabriken planeras inte för någon förändring av dagens markanvändning. Det kan ändå vara motiverat att genomföra en undersökning av marken för att konstatera om det finns några föroreningar som kan innebära risker för de boende i huset.

Luft och buller

För luft, se planbeskrivningens stycke ”Påverkan på luft”.

För buller, se planbeskrivningens stycke ”Trafik”.

Geoteknik

En geoteknisk översikt har gjorts över hela kvarteret och biläggs planhandlingarna.

Sammanfattningsvis så föreligger inga totalstabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Ur geoteknisk synvinkel kan området förtätas med bostadshus. Ytterligare markklaster inom området måste minimeras, byggnadslaster måste föras till fast botten/berg med spetsbärande pålar alternativt med kohesionspålar. Vilken påltyp som blir aktuell är beroende på byggnadslastens storlek samt lerdjupet inom byggnadsytan. Djupare lokala schakter måste göras inom någon form av temporär förstärkningsåtgärd till exempel stålspont.

Exploatörerna behöver kompletterande geotekniska undersökningar för detaljprojektering, bygglov och startbesked.

Arkeologi

Enligt analys av Riksantikvarieämbetets kartunderlag bedöms inga arkeologiska värden påverkas. Se planbeskrivningen under rubriken ”Fornlämningar”.

Fornlämningen RAÄ Göteborg 342 är en fornlämning som berör en stor del av Göteborgs innerstad och som har sin gräns norr om planområdet. Länsstyrelsen har godkänt ingrepp i fornlämningen efter att ansökan skickats in.

Fortsättningsvis ska Fastighetskontoret kontakta Stadsmuseet innan markarbeten och rivning påbörjas. Detta för att säkerställa att alla objekt som ska rivnas dokumenteras grundligt innan viktiga spår av byggnadsarkeologisk art försvinner. Interiören och exteriören ska fotodokumenteras och kan vid behov kompletteras med arkivsökning. En antikvarie specialiserad på byggnadsarkeologi bör anlitas för att göra en förundersökning samt eventuellt följa demontering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden kommer få inkomster i form av markförsäljning och exploateringsbidrag för allmän plats.

Utgifter

Fastighetsnämnden kommer att få utgifter för planprocessen, lantmäteriförrättning, geoteknik, projektledning, ränta under byggtiden, inlösen av allmän plats, utbyggnad av allmän plats, marksanering, rivning och evakuering.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden kommer att få utgifter för ökad drift och skötselkostnader för allmänna platsen inom området utlagd som "TORG".

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden kommer att få intäkter i form av anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Enligt PBL kan en detaljplan innehålla bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk, tomter och allmänna platser – till exempel för att bevara en kulturhistorisk intressant byggnad. I sådana fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning *avsevärt försvåras*. Vad "avsevärt försvåras" innebär är inte helt självklart men av praxis kan man utläsa att ersättning normalt utgår om det innebär att fastighetens värde minskar ca 10 % eller mer. Minskar fastighetens värde istället ca 20 % eller mer anser praxis att fastighetens markanvändning *synnerligen försvåras* och de fallen kan kommunen bli skyldig att lösa in fastigheten. Principen enligt PBL är att det är fastighetens marknadsvärdesminskning som ersätts.

Det är därför av intresse att i tabellen nedan redogöra för de konsekvenser den aktuella planen innebär för varje fastighet. De bestämmelser som är aktuella i aktuellt fall är:

f₁₁ – Tillbyggnad får uppföras och ska till form och detaljbearbetning inordna sig i den kulturhistoriska miljön. Tekniska anläggningar och utvändiga solavskärmning får inte anordnas på tillbyggnadens tag eller fasad. Tillbyggnad ska utföras i en våning och fasadmateriell ska bestå av genomskinligt glas så att befintligt murverk fortsatt kan upplevas. Se planbeskrivningen sidan 20 stycke 2.

f₁₂ – Nya takkupor ska utformas och utföras likt befintliga takkupor och placeras med hänsyn till byggnadens befintliga öppningar i takfallet, underliggande fasaduppbyggnad och arkitektoniska egenart. Se planbeskrivningen sidan 19 stycke 5.

q₁ – Byggnaden får inte rivas.

q₂ – Ursprungliga balkonger mot gatan ska bevaras.

q₃ – Byggnaden, dess form, uttryck och materialitet ska bevaras. Detta inbegriper murverk inklusive dekor så skulpturer, solbänkar i natursten, gavelmotiv, ursprungliga dörrar med beslag, portar i smide, fönster med avseende på upphängning och indelning, samt ursprungliga detaljer av koppar och smide. Ursprunglig fast inredning inklusive dörrar och bänkar, samt detaljer så som smidda räcken och beslag ska bevaras. Invändiga trapphus och portgångar får inte ändras eller byggas om.

k₁ – Byggnad får inte förvanskas. Underhåll och ändring av byggnad ska utföras varsamt och anpassas till ursprungligt utseende med hänsyn till ursprungligt utseende med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och arkitektoniska egenart. Se planbeskrivningen, avsnitt; Byggnadsbeskrivningar sidan 20–34, avsnitten Byggnadsbeskrivningar samt Egenskaper och uttryck att särskilt beakta vid underhåll och ändring.

Fastighet	Gällande plan	Skillnad till följd av nya planen
Masthugget 4:1	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ , q ₁ och q ₂ och införs
Masthugget 4:2	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs
Masthugget 712:26	Är utlagd som Allmän plats – plantering i gällande plan	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Hela bebyggelsen får planstöd. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs
Masthugget 712:27	Är utlagd som Allmän plats – plantering i gällande plan	Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. B – Bostäder. Den planerade bebyggelsen möjliggörs. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs
Masthugget 712:41	Är utlagd som Allmän plats – plantering i gällande plan	BC ₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs.
Masthugget 4:5	Är planlagt för Allmänt ändamål	TORG – Torg

		<p>BC₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. C₂ – Centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs. Bestämmelserna q₁, q₃ och k₁ införs</p>
Masthugget 4:10	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	<p>BC₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k₁, q₁ och q₂ införs</p>
Masthugget 4:9	HS – Sammanbyggd bebyggelse för handelsändamål alt. Lokaler för annat ändamål.	<p>E₁C – Teknisk anläggning, telestation samt centrumändamål. Ges möjlighet att uppföra gårdsbyggnader. Bestämmelserna k₁ och q₁ införs</p>
Masthugget 4:8	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	<p>BC₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k₁ och q₁ införs</p>
Masthugget 4:7	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	<p>BC₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs</p>
Masthugget 4:6	Är planlagt för Allmänt ändamål	<p>TORG – Torg Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Utbyggnad av gårdsbyggnad möjliggörs. Bestämmelserna q₁ och k₁ införs</p>
Masthugget 4:11	Är planlagt för Bostäder	<p>BC₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning.</p>

Göteborgs kommun gör bedömningen att plannytan överstiger eller tangerar planskadan för samtliga fastigheter inom planområdet och därför kommer ingen ersättning att betalas ut enligt PBL till följd av den rådighetsinskränkning som skyddsbestämmelserna innebär.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

Exploatörerna får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsägarna för Masthugget 4:5, 4:6, 4:7, 712:27 och 712:41 kommer få utgifter för det exploateringsbidrag de kommer lämna för utbyggnad på allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare/tomträttshavare

Tomträttshavaren på fastigheten Masthugget 4:6 får en byggrätt som ger möjligheten att bygga ut ett gårdshus och har inte rätt till nedsättning av tomträttsavgälden.

Masthugget 4:1, 4:2, 4:6, 4:8, 4:9, 4:10 och 712:26

Dessa fastigheter kommer genom planläggningen att påverkas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud, vilket framgår i stycket: ”Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud”. Eftersom alla fastigheterna får en plannytta gör Göteborgs kommun bedömningen att denna överstiger eller tangerar planskadan och anser inte att fastighetsägarna/tomträttshavaren har rätt till ersättning enligt PBL.

Elisabeth
Gondinger
Avdelningschef

Stefan Unger
Distriktschef

Thomas Franzén
Exploateringsingenjör