



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd
Datum: 2016-11-23
FN Diarienummer: 3551/12
Diarienummer SBK: (BN0622/02)

Exploateringsavdelningen

Handläggare Albin Svahn
Telefon: 031-368 09 58
E-post: albin.svahn@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

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

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

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.

De fastigheterna som ska exploateras så har del av Masthugget 712:41 och hela Masthugget 4:7 har markanvisats till Källfelts 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 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 mm ska 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

Innan detaljplanens antagande kommer avtal tecknas med övriga fastighetsägare inom planområdet som påverkas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud gällande att fastighetsägarna avstår från ersättningskrav gentemot kommunen. Se mer utförlig redovisning under stycket: ”Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud”.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns tomtindelningar som upphävs.

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.

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

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.

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

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 måste gemensamhetsanläggningar bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att fastighetsreglera mark för allmän plats samt nödvändig fastighetsbildning så att Källfelts Bostads 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 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 handikappsparkering för de boende inom närområdet. Trafik tillåts även så att det går att ta sig till innergårdarna på fastigheterna Masthugget 4:6 och 4:11.

Allmän plats

Kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ansvarar för drift och den allmänna platsen inom området är utlagd som ”TORG” där kommunen ansvarar för genomförande samt drift och underhåll.

Parkering

Ett PM med åtgärder har tagits fram för att uppfylla Byggnadsnämndens önskan att parkeringstalen för området ska vara nära noll. Fastighetsägarna som i samverkan med trafikkontoret tagit fram utredningen ska uppfylla punkterna i PM:et för att parkeringstalen inom området ska kunna hållas nere. Genom att uppfylla punkterna i PM:et behöver inte fastighetsägarna uppfylla Göteborgs stads parkeringsnorm då man anser att genom åtgärderna så behövs inte lika många parkeringsplatser. 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 om bostäder inreds där. 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 Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Kommer utredas vidare under samrådstiden.

Övriga ledningar

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

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

En historisk inventering har gjorts med avseende på förorenad mark som biläggs planhandlingen.

Föroreningsituation

Det som är känt är att det finns föroreningar i mark och grundvatten vid den tidigare metallverkstaden på Masthugget 4:7. Potentiella föroreningskällor är också den anslutande båtbyggartomten samt smedjan på 712:27. Även armaturfabriken på Masthugget 4:2 kan vara en källa. Förekommande föroreningar är metaller som bly, koppar, kadmium och zink. Det är troligt att det även förekommer PAH:er och andra petroleumkolväten. Förekomst av klorerade lösningsmedel kan inte heller uteslutas i det här skedet.

Utredningsbehov

Ytan vid metallverkstaden är den som främst behöver utredas vidare och tillsammans med båtbyggeriet och smedjan sammanfaller det också med det område där det planeras för störst förändring. I planskedet är det därför aktuellt att utreda så långt att man kan se att marken kan bli lämplig för planerat ändamål. Eftersom tomterna är bebyggda kan utredningen begränsas av möjligheterna att komma åt och mer detaljerad utredning kan behöva skjutas fram till det är dags att riva befintliga byggnader. Beroende på vad utredningen i det här området visar kan eventuell föroreningsspridning behöva undersökas utanför aktuell yta.

Vid armaturfabriken planeras inte för någon förändring av dagens markanvändning. Det kan ändå vara motiverat att inkludera den här ytan i utredningen för 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 stålspons.

Exploatorerna 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”.

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, flytt av fjärrvärmeledning, geoteknik, projektledning, ränta under byggtiden, 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:

q₁ – Kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas

q₂ – Ursprungliga balkonger i smide mot gatan ska bevaras

k₁ – Underhåll och ändring av byggnad ska utföras varsamt och anpassas till ursprungligt utseende med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde arkitektoniska egenart.

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 BC ₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Den planerade bebyggelsen möjliggörs. Bestämmelserna q ₁ , q ₃ och k ₁ införs
Masthugget 4:10	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ , q ₁ och q ₂ införs
Masthugget 4:9	HS – Sammanbyggd bebyggelse för handelsändamål alt. Lokaler för annat ändamål.	E ₁ C – Teknisk anläggning, telestation samt centrumändamål. Ges möjlighet att uppföra gårdsbyggnader. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs
Masthugget 4:8	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs
Masthugget 4:7	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs
Masthugget 4:6	Är planlagt för Allmänt ändamål	TORG – Torg Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Bestämmelserna q ₁ och k ₁ införs
Masthugget 4:11	Är planlagt för Bostäder	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i

		bottenvåning.
--	--	---------------

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, 712:27 och 4:8 kommer få utgifter för det exploateringsbidrag de kommer lämna för utbyggnad på allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare/tomträttshavre

Tomträttshavaren på fastigheten Masthugget 4:6 kan eventuellt ha rätt till nedsättning av tomträttsavgälden om fastighetens marknadsvärde minskar avsevärt genom att viss del av fastigheten övergår till allmän platsmark.

Övrig mark utlagd som allmän plats inom planområdet förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

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

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Albin Svahn
Handläggare