



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2011-08-17

FN Diarienummer: 0268/11

Exploateringsavdelningen

Handläggare Emma Eliasson

Telefon: 031-368 10 70

E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för kv 56 Sturefors (Kungsportsavenyn) inom stadsdelen Lorensberg 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	3e kv. 2011
Utställning	1a kv. 2012
Antagande	2a kv. 2012
Laga kraft	2a kv. 2012 (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. Wallenstam AB och Diligentia AB äger mark inom planområdet.

En mindre del av den blivande kvartersmarken ägs av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän platsmark.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheten Lorensberg 56:8 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, har upprättats mellan kommunen och Wallenstam. Eventuellt kommer ett nytt motsvarande avtal tecknas med reviderade bestämmelser ifall varsamhets och skyddsbestämmelserna med rivningsförbud gällande berörd fastighet förändras under detaljplanarbetet.

Avtal där det framgår att rivningsförbud införs för byggnader på fastigheten Lorensberg 55:15 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen avses upprättas mellan kommunen och Diligentia innan planen antas.

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

Fastighetsbildning

I detaljplanen kommer en anpassning till de befintliga förhållandena ske, genom att del av den allmänna platsfastigheten Lorensberg 706:10 överförs till Lorensberg 55:15 genom fastighetsreglering. Detta så att entren till befintlig mataffär ska ligga inom Lorensberg 55:15. Innan bygglov beviljas ska fastigheten bildas enligt detaljplanen vid lantmäteriförrättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder löses inom fastigheten. Övrig parkering hänvisas till befintliga korttidsparkeringar.

Vatten- och avlopp

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

El och tele och fjärrvärme

Teknisk försörjning i form av el, tele och fjärrvärme finns utbyggt till området.

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.

Geoteknik

En geoteknisk utredning kommer att utföras. Vid eventuella schaktarbeten ska hänsyn tas till lokalstabiliteten, alstrande av vibrationer samt befintliga kringliggande grundkonstruktioner i området. Vid detaljprojektering inför bygglov fastställs om vidare utredningar krävs för bestämning av grundläggning.

Bevarande

Kvarteret Sturefors ingår i bevaringsprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är antaget av kommunfullmäktige.

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader inom fastigheterna Lorensberg 56:8 och 55:15.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får en utgift för markförvärv samt bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheterna Lorensberg 55:15 och 56:8 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 vilken 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 fastigheterna Lorensberg 55:15 och 56:8 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.

Fastighetsägarna till Lorensberg 55:15 och 56:8 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom fastigheterna 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.

Charlotta Cedergren
Tf. Avdelningschef

Emma Eliasson
Handläggare