



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2011-05-03

FN Diarienummer: 0779/10

Exploateringsavdelningen

Emma Eliasson

Telefon: 031-368 10 70

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

Detaljplan för kv 52 Borgeby och kv 57 Örbyhus (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	4e kv. 2010
Utställning	2a kv. 2011
Antagande	4e kv. 2011
Laga kraft	4e 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.

Kommunen äger all allmän plats mark inom planområdet medan kvartersmarken ägs av Wallenstam, Sällskapet Göta Par Bricole samt Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och ägarna till fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 innan detaljplanen antas.

Befintligt nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägarna till Lorensberg 52:1 och 52:4 sägs upp och ersätts med antingen ett officialservitut eller ett avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan ges för planerad nybebyggelse. Fastighetsreglering bör ske där mark förs ifrån Lorensberg 706:10 till Lorensberg 57:1 och Lorensberg 57:8 för att anpassa fastighetsgränsen efter befintliga förhållanden.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medger att en gemensamhetsanläggning bildas för befintligt parkeringsgarage under kv Borgeby. I gemensamhetsanläggningen ska Wallenstams fastigheter Lorensberg 52:4 och 57:8 delta. Andelstal i gemensamhetsanläggningen bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut för utrymningsväg bildas till förmån för fastigheten Lorensberg 52:1 (Valand) på fastigheten Lorensberg 52:4. Servitutet bildas antingen genom lantmäteriförrättning eller som avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

Ledningsrätt

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar nödvändig lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Detaljplanen medför ingen utbyggnad eller ombyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikanläggningar.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna löses i befintligt parkeringsgarage under kv Borgeby.

Park och natur

Ingen allmän plats i form av park- eller naturmark berörs av detaljplanen.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Avlopps nätet inom kvarteretsmark skall i samband med ombyggnad utföras som duplikatsystem med skilda ledningar för dag-dränerings respektive spillvatten. Möjlighet till sprinkleranslutning måste utredas i varje enskilt fall.

Golvavlopp för parkeringsytor under mark ska anslutas via oljeavskiljare.

Övriga ledningar

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.

El och tele

El och tele finns utbyggt. Närliggande befintliga optokablar ska beaktas vid byggnation. En transformatorstation behöver byggas för att klara tillkommande behov. Stationen placeras i parkeringsgarage inom fastigheten Lorensberg 52:4 betecknat med E på plankartan.

Fjärrvärme

Inom de aktuella kvarteren är fjärrvärmeledningar till största delen förlagda inomhus. I samband med föreslagna ombyggnationer kan uppdimensionering av befintliga fjärrvärmeledningar och ombyggnation av befintliga fjärrvärmecentraler behöva ske.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts. Stabilitetsutredningen redovisar att lokalstabiliteten och totalstabiliteten i området är tillfredsställande. Vid eventuella schaktarbeten intill byggnader, ledningar och gata skall dock hänsyn tas till lokalstabilitet vid arbetsutförandet.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser (k^{1-5}) och skyddsbestämmelser (q^{1-2}) med rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8, se vidare planbeskrivning och plankarta.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bedöms varken få inkomster eller utgifter för planens genomförande.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Detaljplanen medför inga kostnader för Göteborg Vatten.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får inkomster i form av anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Respektive fastighetsägare ansvarar och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark samt svarar för erforderliga förrättningskostnader.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheterna Lorensberg 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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 52:1, 52:4, 57:1 och 57:8 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