



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2018-08-28

FN Diarienummer: 5615/10

Exploateringsavdelningen

Fredrik Olsson

Telefon: 031-368 09 52

E-post: fredrik.olsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid kvarteret Klåvestenen inom stadsdelen Stigberget 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	3 kv. 2015
Utställning	1 kv. 2018
Antagande	2 kv. 2018
Laga kraft	2 kv. 2018 (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

Inom planområdet äger Göteborgs kommun fastigheterna Stigberget 713:23, Stigberget 713:26, Stigberget 713:31 samt del av Stigberget 713:204.

Fastigheten Stigberget 713:25 ligger också inom planområdet och Göteborgs kommun har tidigare saknat lagfart för fastigheten. En lagfartsutredning har genomförts och ägarförhållandena är idag utredda.

Markanvisning för uppförande av bostäder inom Göteborgs kommun mark har lämnats till exploatören Sverigehus AB som planerar att uppföra bostäder med bostadsrätt samt lokaler för verksamhet.

Higab AB äger fastigheten Stigberget 5:10 som är belägen inom den norra delen av planområdet intill Stigbergsliden.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen bekostar iordningställandet av allmän plats gata, park, trappa samt torgyta inom planområdet. Enligt avtal så kommer i praktiken exploatören att ansvara för utbyggnad av vissa av dessa mindre anläggningar som byggnadstekniskt måste anläggas samtidigt som husbyggnaderna.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploator ansvarar för anläggningar inom respektive kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen är huvudman för gångvägarna, men i praktiken så kan de enligt avtal komma att utföras av exploatören.

Avtal

Ett genomförandeavtal skall tecknas mellan kommunen och Sverigehus AB. Avtalet ska bl.a. reglera utbyggnad och finansiering gångväg, trappor, gata, torg samt park.

Ett avtal om markförsäljning skall tecknas mellan kommunen och Sverigehus AB. Avtalet ska reglera försäljningen av kommunalmark till Sverigehus AB.

Befintligt markanvisningsavtal kan komma att förlängas mellan kommunen och Sverigehus AB. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

Avtal skall tecknas om fastighetsreglering och upprättande av servitut eller nyttjanderätt för gångväg över Stigbergsliden 5:11.

Berörande fastigheten Stigberget 5:10 så finns en överenskommelse upprättad mellan Higab och kommunen som reglerar att kommunen har rätt att företräda Higab i plan- och exploateringsprocessen. Ett genomförandeavtal ska tecknas med Higab som reglerar hur intäkter och kostnader ska fördelas.

Eventuellt kan ett avtalsservitut upprättas för väg- och spårvägstunnel mellan Sverigehuset AB och kommunen.

Ett avtal kan eventuellt komma att tecknas mellan Sverigehuset AB och Brf Masthugget om att ha tillgång till parkeringsplatser i Brf Masthuggets parkeringsgarage.

Ett avtal om mobilitetsåtgärder ska tecknas mellan Sverigehuset AB och kommunen.

Ett avtal kan komma att tecknas mellan Sverigehuset AB och Higab AB om hydrogeologi och sensorer för vibration under genomförandet.

Vidare så kan avtal behöva tecknas som medger att Sverigehuset AB får anordna rökgasschakt samt fästa bultar på kommunen mark.

Ledningsägare och kommunen

I Kjellmansgatan ligger elledningar som eventuellt kan komma att behöva läggas om.

Detta regleras av befintligt avtal mellan Göteborg Energi och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

En del av fastigheten Stigberget 5:10, utgörande huvudgata, skall regleras till lämplig kommunal fastighet. Detta regleras i det genomförandeavtal som skall tecknas mellan Higab och kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genom fastighetsreglering ska mark föras från fastigheterna Stigbergsliden 713:25, Stigbergsliden 713:26, Stigbergsliden 713:31 samt Stigbergsliden 713:24 till fastigheten Stigberget 713:23 för bostadsändamål.

Genom avstyckning från Stigbergsliden 5:10 och fastighetsreglering från Stigbergsliden 713:204 så bildas en fastighet för bl.a. bostads och handelsändamål.

Fastighetsreglering av allmän plats huvudgata till lämplig kommunal fastighet ska ske från Stigbergsliden 5:10 samt eventuellt Stigbergsliden 713:204.

Detaljplanen berör till stor del ett område som i översiktsplanen är reserverat för tunnel för väg- samt spårvägstrafik. Tunneln har stöd i detaljplanen och ska vara tillgänglig för trafik. T. Kommunen vill undvika att förlora rådigheten över det område som tunneln planeras inom.

Syftet, till följd av detta, är att fastighetsbilda genom att avstycka bostadshuset som 3D-fastighet vilket ger till följd att kommunen även fortsättningsvis äger marken där tunneln kan komma att byggas. Detta prövas av lantmäterimyndigheten.

Som alternativ så upprättas avtalsservitut för tunnelområdet mellan exploatören och kommunen som innebär att kommunen fortfarande har rådigheten kvar över det utpekade tunnelområde.

En rättighet för rökgasschakt på kommunens fastighet kan behöva tillskapas mellan Kjellmansgatan och de nya husen utmed samma gata i det utrymme som bildas där. Trottoaren planeras att breddas på platsen. En presumtiv möjlighet är att låta 3D-fastighetsbilda trottoaren i det fallet det bedöms lämpligt.

Troligen så måste berget som Kjellmansgatan vilar på förstärkas med bultar. För närvarande råder osäkerhet kring vem som ska äga bultarna och beroende på om det är kommunen eller exploatören så kan det uppstå behov av att skapa rättigheter för dessa bultar med tillhörande anordningar.

Gemensamhetsanläggningar

Om det bedöms som lämpligt så kan fastigheten avstyckas i flera fastigheter och då bör gemensamhetsanläggningar inrättas för de anläggningar som är gemensamma för fastigheterna och dessutom av stadigvarande betydelse.

Servitut

Servitut skall eventuellt bildas för gångväg och belasta Stigberget 5:11 till förmån för en lämplig kommunal fastighet.

Ledningsrätt

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning medan exploatören bekostar lantmäteriförrättning för ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder.

Kommunen bekostar 3D-fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Trafik

Kollektivtrafik

Se planbeskrivning.

Biltrafik

Se planbeskrivning.

Reservat för väg- och spårtunnlar

Se planbeskrivning.

Gång- och cykelvägar

Se planbeskrivning.

Parkering

Se planbeskrivning.

Park och natur

Se planbeskrivningen.

Kompensationsåtgärder

Se planbeskrivning.

Vatten- och avlopp

Se planbeskrivning.

Dagvatten

Se planbeskrivning.

Övriga ledningar

Se planbeskrivning.

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.

EI

Se planbeskrivning.

Fjärrvärme

Se planbeskrivning.

Tele

Se planbeskrivning.

Markmiljö

Marken bedöms inte vara förorenad.

Luft och buller

Se planbeskrivning.

Geoteknik

Se planbeskrivning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster i form av försäljning av mark.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för iordningsställande av allmän plats samt för 3D-fastighetsbildning eller för inskrivning av avtalsservitut. Vidare får man eventuellt utgifter för omläggning av elledningar i Kjellmansgatan.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter i form av drift och underhåll av lokalgata.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får utgift i form av drift och underhåll av parkmark, trappor och gångvägar.

Kretslopp och Vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Planekonomi

Detaljplanen bedöms ha god ekonomi och ge ekonomiskt överskott för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatören får inkomster i form av försäljning av bostäder och övrig verksamhet i byggnad intill Stigbergsliden.

Utgifter

Exploatören bekostar åtgärder som enligt detaljplanen krävs för utbyggnad av kvartersmark, markförvärv, förrättningskostnader (förutom 3D-fastighetsbildning) m.m.

Exploatören ansvarar även för iordningställandet av del av allmän plats inom detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Higab AB äger mark inom planområdet som idag är obebyggd, men som är utlagd som kvartersmark i den nya detaljplanen och som ska förvärfvas av Sverigehus AB mot ersättning.

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Fredrik Olsson
Handläggare