



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2009-01-14 rev 2010-11-30

FN Diarienummer: 0739/08

Plannummer: (FIIa 5083)

Exploateringsavdelningen

Malin Johansson

Telefon: 031-368 10 58

E-post: malin.johansson@fastighet.goteborg.se

Ändring av detaljplan för Centrala Eriksberg inom stadsdelen Sannegården i Göteborg

Tillägg till 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	2 kv. 2008
Betänketid	1 kv. 2009
Antagande	4 kv. 2010
Laga kraft	1 kv. 2011

Detaljplanen för Centrala Eriksberg, 1480K-II-4838, vann laga kraft 2005-07-19 med en genomförandetid fram till 2010-07-19. Planen ger byggrätt för handel- och kontorsändamål. Förslagen ändring av detaljplanen ger utöver handel- och kontorsändamål även möjlighet för bostadsbebyggelse. Tillägget gäller jämsides med gällande detaljplan för Centrala Eriksberg.

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 m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Byggherre är AR Fördäcket AB som är ägare till fastigheten Sannegården 29:1. Sannegården 29:4 ägs av Fastighets AB Deckshuset i Göteborg och Sannegården 29:5 ägs av BRF Studio 57. Fastigheten Sannegården 734:9 ägs av Göteborgs kommun.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (kollektivtrafik och gc-väg). Utbyggnad av gc-vägen sker i samband med att bebyggelsen färdigställs.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Ägarna till den nya bebyggelsen på Sannegården 29:1 ska träffa avtal om parkering med ägaren till parkeringshuset (Sannegården 29:4).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning/3D-utrymme

För att bilda lämpliga fastigheter i området måste vissa marköverföringar ske. Förslaget till detaljplanen förutsätter 3D-fastighetsbildning/3D-utrymme för bostäder, utöver tidigare ändamål, parkering, handel och kontor. För de fastigheter som bildas genom tredimensionell fastighetsbildning behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning, trapphus mm.

Detaljplanen förutsätter att 3D-utrymmen bildas enligt följande:

Del av Sannegården 29:1 (trapphus, hiss, utrymme för sopsug mm) ska regleras till Sannegården 29:5. Utrymmet är gemensamt för Sannegården 29:1 och 29:5 genom gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:34.

Del av Sannegården 29:5 (del av gård ovan parkering) ska regleras till Sannegården 29:1 för att möjliggöra uppförandet av det planerade flerbostadshuset.

Innan bygglov beviljas ska fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även bildande/ombildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan tryggas genom bildande av gemensamhetsanläggning (ga). Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa ga (se ovan).

Sannegården ga:33 utgörs av gemensamhetsanläggning för gemensam stomme dvs. pelare, balkar, grundläggning etc. Deltagande fastigheter är Sannegården 29:4 och 29:5. Ga:n omprövas för att även innefatta Sannegården 29:1 som inträder med andelstal.

Sannegården ga:34 utgörs av gemensamhetsanläggning för gemensamt trapphus, hiss mm. Deltagande fastigheter är Sannegården 29:1 och 29:5. Området överförs till Sannegården 29:5, s.k. 3D-utrymme.

Servitut och ledningsrätt

Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut, se ovan.

Eventuellt kan servitut för befintligt elledning som belastar Sannegården 29:1 behöva ändras om ledningen får nytt läge.

Befintlig allmän spillvattenledning inom Sannegården 29:1 kan tryggas genom ledningsrätt. Alternativt kan ledning flyttas ut till allmän plats. En eventuell flytt bekostas av byggherren.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Byggherren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området sker från Östra Eriksbergsgatan söder om planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet kan som tidigare säkerhetsställas genom avtal om parkering. Byggherren ansvarar för att parkeringsbehovet löses på ett varaktigt sätt. För bostadsändamål är p-normen lägre än för tidigare bestämmelse som enbart visade handel- och kontorsändamål.

Vatten- avlopps och dagvatten

Anslutning av dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan ske gemensamt med Sannegården 29:4 och 29:5, i befintliga förbindelsepunkter. Ändamålet dricksvatten ska anslutas efter huvudvattenmätare. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartermark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Oskyddade ytor av koppar eller zink bör undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Inom Sannegården 29:1 finns en befintlig allmän spillvattenledning. Byggherren bekostar en flytt av nämnda ledning. Flytt av ledningen kan eventuellt samordnas med utbyggnad av allmän plats, gc-väg, samt lokalgata inom angränsande detaljplanearbete (II-5040). Alternativt kan ledningen tryggas med ledningsrätt.

Elledningar/Fjärrvärmeledningar

Befintligt servitut för elledning inom det sydvästra området ska ev. ändras för nytt läge. Alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas för de gemensamma ledningarna, fjärrvärme- och el-central inom fastigheten Sannegården 29:1, som blir gemensamma för flera fastigheter.

Buller

Planområdet är som tidigare utsatt för trafikbuller från Östra Eriksbergsgatan. En bullerutredning har genomförts under planarbetet. För att minska bullerstörningarna för den planerade bostadsbebyggelsen utmed gatan finns en planbestämmelse som bl. a anger hur fasader och uteplatser ska orienteras samt att boningsrum ska ha öppningsbart fönster mot fasad eller balkong med ljudnivå högst 55dB(A) (ekv).

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för byggherren

Byggherren bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark inklusive fastighetsbildning samt flytt av ev. ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Föreslagen ändring av gällande detaljplanen innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Peter Junker
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Malin Johansson
Handläggare