



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2014-08-12, rev 2014-11-25

FN Diarienummer: 0667/05

BN Diarienummer: 0636/05

Plannummer: (FIIa 5168)

Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz

Telefon: 031-368 10 60

E-post:

christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Centrum och Bostäder vid Opaltorget, Etapp 1 inom stadsdelarna Tynnered och Önnered 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.

Tidigare har planförslaget omfattat även förslag till bebyggelse öster om spårvägen i slänten upp mot Rubingatan. Avsikten är att en separat detaljplan ska upprättas för denna ”etapp 2”.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Godkännande	4 kv. 2014
Antagande	1 kv. 2015
Laga kraft	2 kv. 2015, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Detaljplanen ska genomföras etappvis under en tid av flera år. Både byggande av infrastruktur och byggnader kommer att etappindelas. Hur den etappvisa utbyggnaden ska ske kommer att utredas under projekteringskedet. Även marknadsförutsättningarna kommer att påverka etappindelningen och utbyggnadstakten.

Kommunen och de berörda byggherrarna har dock diskuterat följande preliminära etappindelning och utbyggnadsordning:

A. Centrumkvarteret och ny hållplats.

Detta är den logistiskt mest komplicerade etappen och den behöver göras i deletapper. Etappen omfattar evakuering av Rikets Sal, byggande av ny lokalgata, flyttning av befintliga ledningar för VA, el m.m., ny hållplats för buss och spårvagn, omlokalisering av befintliga butiker m.m., tillfälliga lokaler, evakuering av Opalkyrkan, vårdcentralen samt kulturhuset. Målsättningen är att de viktigaste funktionerna: livsmedelsbutik, vårdcentral, kollektivtrafik m.m ska kunna fungera utan avbrott.

B. Kvartershusen längs Kastanjeallén

C. Parkhuset

D. Parken.

Etappindelningen är endast preliminär och kan komma att förändras flera gånger beroende på marknadsläget för bostäder m.m.

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, markanvisning m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Merparten av marken inom planområdet ägs av Göteborgs Stad. Väster om Kastanjeallén ägs viss mark av Familjebostäder AB. Längs Brillantgatan och Smaragdsgatan berörs viss mark som ägs av Stena Fastigheter Tynnered AB.

En del av den kommunägda marken är upplåten med tomträtt. Detta berör Opalkyrkan (fastigheten Önnered 45:10).

Göteborgs Stad (genom fastighetskontoret) äger de två butiksbyggnaderna vid Opaltorget. Konsekvenserna för lokalhyresgäster och arrendatorer framgår nedan under rubriken ”Arrendatorer och lokalhyresgäster”.

Kommunens fastighetsnämnd har beslutat om en s.k. markanvisning till fyra byggintressenter som avser bygga bostäder samt en byggintressent som avser bygga centrumfastigheten med lokaler och bostäder. Markanvisningen skedde innan en delning av detaljplanen beslutades.

Det nybildade bolaget Opaltorget Förvaltning AB (OFAB) avser bygga och förvalta centrumdelen med butiker, kontor och bostäder m.m. Stadsdelsnämnden för Västra Göteborg har fattat ett principbeslut om att förlägga sitt stadsdelskontor till Opaltorget centrumdel.

De fyra bostadsintressenterna är HSB Göteborg, AF Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB och Familjebostäder i Göteborg AB. När nu detaljplanen delas och en bebyggelse öster om spårvägen inte ingår i denna detaljplan ska markanvisningarna för bostadsbebyggelse behandlas på nytt.

En markanvisning innebär att en byggintressent (eller en grupp byggintressenter) under en begränsad tid får en ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att utveckla och köpa ett markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklas är avsikten att byggintressenterna ska förvärva marken för ett marknadsmässigt pris när detaljplanen vunnit laga kraft.

Avsikten med markanvisningen är att merparten av bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Familjebostäder bygger dock hyresrätter. OFAB avser bygga dels bostadsrätter, dels studentbostäder som ska blockförhyras till SGS Studentbostäder som upplåter dem med hyresrätt.

Huvudmannaskap, 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. Allmän plats inom området är gator, park, gång- och cykelvägar samt område för spårtrafik.

Anläggningar inom kvartersmark

Samtliga anläggningar inom kvartersmark ska byggas av de framtida fastighetsägarna. Torgytan i centrumkvarteret ligger på kvartersmark och skall förvaltas av OFAB.

Anläggningar utanför planområdet

Även utanför planområdet måste vissa trafikområden byggas eller förbättras. Vissa ytor på Grevegårdsvägen och Opalgatan måste iordningställas. Dessa åtgärder bekostas och ombesörjs av kommunen. De är allmän plats i den detaljplan som sedan tidigare gäller.

Avtal

Kommunen och byggintressenterna

Mellan kommunen OFAB har träffats ett genomförandeavtal som reglerar marköverlåtelse, tillfälligt torg samt kommande samarbete vid utbyggnad m.m. Avtalet ska kompletteras med en överlåtelse av torgytan.

Avtal med Familjebostäder AB ska träffas innan detaljplanen antas och ska reglera bulleråtgärder och finansiering av detta. Ytterligare ett avtal ska träffas med Familjebostäder. Detta avtal kan träffas efter planantagandet och ska reglera avstående av mark till allmän plats, gatukostnader, utbyggnad av allmän plats samt markbyte avseende kvartersmark.

Avtal med övriga byggintressenter behöver inte träffas förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen och kyrkorna

Mellan kommunen och församlingen Jehovas Vittnen har ett avtal om inlösen av byggnaden (Rikets sal) och ett förtidas upphörande av tomträtt träffats. Byggnaden ska rivas av kommunen. Församlingen har erhållit en ny tomträttsupplåtelse vid Frölundamotet och ekonomisk kompensation.

Med frikyrkoförsamlingen Opalkyrkan har ett avtalsförslag upprättats om en inlösen av tomträtten och byggnaden. Församlingen får enligt avtalsförslaget en ersättningstomt i centrumkvarteret samt ekonomisk kompensation. Byggnaden ska rivas.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

För att kunna bygga gator, torg samt gång- och cykelvägar krävs att kommunen löser in vissa markområden eller vissa rättigheter (i detta fall tomträtt). Plan- och bygglagen ger kommunen en rätt och en skyldighet att lösa in marken eller rättigheten.

Följande privatägda fastigheter är i detaljplanen, helt eller delvis, utlagda som allmän plats och behöver helt eller delvis lösas in:

Önnered 45:1 och 48:1, del av fastigheterna. Ägs av Familjebostäder. Se rubriken avtal ovan.

Önnered 45:10, är upplåten med tomträtt till Opalkyrkan, se rubriken avtal ovan.

Fastigheten Tynnered 13:2, ägd av Stena Fastigheter Tynnered AB, kommer att beröras av ett intrång då lokalagta (gata, cykelbana mm) byggs ut längs Brillantgatan och Smaragdgatan. Intrånget bedöms dock inte påverka några funktioner eller anläggningar (parkeringsytor eller liknande) inom fastigheten.

Följande kommunägda fastigheter berörs delvis av allmän plats och kommer att få en ändrad fastighetsindelning: Tynnered 8:1 (tomträtt), Tynnered 9:2, Önnered 45:9 (tomträtt) och Önnered 45:11.

Aktuella områden kommer att, genom fastighetsreglering, överföras till lämpliga kommunala fastigheter. Villkoren kring detta avses regleras i överenskommelser mellan kommunen och berörda fastighetsägare/tomträttshavare. Kan en överenskommelse inte träffas bestäms ersättningen i en lantmäteriförrättning.

Arrendatorer, lokalhyresgäster och kommunala verksamheter

Följande arrendeupplåtelser finns inom planområdet:

- En transformatorstation som ägs av Göteborg Energi AB
- Gatuköket/kiosken vid Opaltorget.
- Uteserveringsytan utanför Opalgrillen.
- Vårdcentralens temporära lokaler
- Parkeringsbolaget arrenderar ett område vid bussvändslingan för parkering

Transformatorstationen ges möjlighet att ligga kvar tills den inte längre behövs.

De två arrendena för gatuköket/kiosken respektive för uteserveringsytan skall sägas upp för upphörande. Båda avtalen kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Arrendatorerna är inte berättigade till någon ersättning när arrendeavtalet upphör. Kommunens trafikkontor hanterar dessa arrendeavtal.

Parkeringsbolagets arrendeavtal ska sägas upp för upphörande. Parkering för centrumdelen ombesörjs av den blivande centrumförvaltaren OFAB.

Västra Götalandsregionen arrenderar mark för befintlig vårdcentral i temporära lokaler. Avtalet ska sägas upp för upphörande. OFAB:s avsikt är att regionen ska erbjudas möjlighet att hyra permanenta lokaler i centrumkvarteret.

Butikslokalerna vid Opaltorget ägs av Göteborgs Stad (Fastighetskontoret). Fastigheterna Önnered 45:9 (öppna förskolan i centrum) och 45:11 (butikslokalerna) ägs av kommunen. Byggnaderna skall rivs och ersättas med nya byggnader. Fastigheterna

får avstå mark till allmän plats. Önnared 45:9 har en gammal tomträttsupplåtelse men kommunen är sedan länge både fastighetsägare och tomträttsinnehavare och tomträten ska upphöra.

Många av lokalhyresgästerna samt arrendatorn till gatuköket/kiosken har uppgivit att de är intresserade av att hyra lokaler i de nya byggnaderna. Fastighetskontoret kan **inte** ge något löfte om att detta kan ske. Avsikten är att OFAB ska bygga och äga de kommersiella lokalerna på det nya Opaltorget. Det blir därför upp till denne nya förvaltaren att välja en lämplig mix av hyresgäster och verksamheter för att åstadkomma ett kommersiellt hållbart och bra torg.

För att kunna bygga Parkhuset måste de sydligaste förskolepaviljongerna vid Vättnedalsskolan rivas. Detta berör de kommunägda fastigheterna Tynnered 8:1 och 9:2. Fastigheterna avstår också mark till allmän plats. Dessa fastigheter har gamla tomträttsupplåtelser där kommunen numera är både fastighetsägare och tomträttsinnehavare. Kommunen kommer att låta dessa tomträter upphöra. Ny Förskola kan byggas i bottenvåningen på Parkhuset.

Kulturhuset ska rivas för att ge plats för den nya gatuförbindelsen mellan Skattegårdsvägen och Opaltorget. Detaljplanen ger möjlighet att inrymma ny liknande verksamhet i centrumhuset.

Fastighetsbildning

Utöver den inlösen som redovisas ovan under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor ska följande fastighetsbildning ske:

Avstyckning ska ske för samtliga nya bostadsfastigheter.

I centrumkvarteret blir det aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning så att butikslokaler, bostäder, kontor kan ha olika ägare. Opalkyrkan byggs sannolikt med egen källare och tredimensionell fastighetsbildning blir då inte aktuellt.

Även för ”Parkhuset” kan tredimensionell fastighetsbildning ske så att förskolan i bottenplan och bostäderna ovanpå kan bilda separata fastigheter.

Vid bildande av tredimensionell fastighet kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Del av den kommunala fastigheten Tynnered 761:687 skall, genom fastighetsreglering, överföras till Tynnered 7:1 (Familjebostäder AB).

Innan bygglov ges måste fastighetsbildning ha skett så att fastighetsindelningen stämmer med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Parkeringsutrymmet under centrumkvarteret ska inrättas som gemensamhetsanläggning för parkering åt fastigheterna i kvarteret. Opalkyrkan kan dock komma att anordna parkering i egen källare.

Inom de planerade kvarteren kan det bli aktuellt med ytterligare gemensamhetsanläggningar. Det är dock beroende av hur kvarteren utformas och delas upp i fastigheter och detta får utredas i projekteringskedet.

Ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns områden inom kvartersmark med beteckningen ”u”. Dessa utrymmen ska vara tillgängliga för allmänna ledningar. Rätten till dessa ledningar säkras genom ledningsrätt.

Detaljplanen bedöms inte ge behov av att upplåta nya servitut. Detta kan dock komma att ändras beroende av hur planerade byggnader utformas och delas in i fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning kommer att regleras i kommande överlåtelseavtal. Sannolikt är det lämpligt att fastighetskontoret ansöker om de flesta fastighetsbildningsåtgärderna.

Tekniska frågor

Trafik, gator, gång- och cykelvägar

Vilka nya trafikanläggningar som ska byggas framgår av planbeskrivningen. Ett kvalitetsprogram beskriver de kvaliteter och ambitionsnivåer som finns. Kommunen ska bygga och bekosta samtliga anläggningar.

Parkering

I planbeskrivningen redovisas området parkeringsbehov och hur parkeringsbehovet löses.

Kollektivtrafik

En ny samlad hållplatsfunktion för spårvagn och bussar ska byggas. Detta ombesörjs och bekostas av kommunen.

Parken

Den nya parken beskrivs översiktligt i planbeskrivningen. Ett kvalitetsprogram som beskriver kvaliteter och ambitionsnivåer för de allmänna ytorna har också tagits fram. Parken anläggs och bekostas av kommunen.

Vatten- och avlopp, dagvatten

Plangenomförandet innebär omfattande omläggningar av befintliga allmänna VA-ledningar för Centrumkvarteret, Kvartershusen, Parkeringshusen och Terrasshusen. Kostnaderna på sammanlagt ca 17 Mkr ska bekostas av fastighetsnämnden.

Dricksvattenanslutningar upprättas för den planerade exploateringen. Kapaciteten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt i Rubingatan motsvarar nivån + 87 m. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt i övriga delar av planområdet motsvarar nivån + 58 m (höjderna är angivna i det gamla höjdsystemet och ska räknas om till det nya, RH 2000). Önskas högre vattentryck ordnas och betalas detta av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutningar upprättas, kapaciteten i det allmänna nätet, som är utbyggt som självfallssystem, bedöms vara tillräcklig. Avloppsvatten från garageplatser under tak skall avledas via oljeavskiljare

till spillvattenledning. Spillvattnet från de båda parkeringsdäcken i områdets västra del ska avledas via internt privat ledningsnät till det allmänna nätet.

Dagvattenanslutningar upprättas, kapaciteten i det allmänna nätet bedöms vara tillräcklig, nätet är utbyggt som självfallssystem. Avloppsvatten från garageplatser utan tak skall avledas till dagvattenledning. Dagvattnet från de båda parkeringsdäcken i områdets västra del ska avledas via internt privat ledningsnät till det allmänna nätet.

Dagvatten från planområdet avleds till Välen som är en skyddsvärd recipient.

Dagvattnet skall i första hand tas om lokalt (LOD) inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark i stenmagasin och tillsammans med dränvatten vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönsytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Även avledning i öppna diken kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Kostnaden för upprättande av förbindelsepunkter bedöms till ca 0,5 Mkr.

Anläggningskostnaderna för vatten och avlopp har beräknats till 2,0 Mkr enligt VA-taxa för år 2012. Mervärdesskatt tillkommer.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns att tillgå i planområdet.

Ledningar

För att kunna bygga det nya centrumkvarteret behövs flyttning av befintliga el-ledningar. Göteborg Energi har bedömt kostnader till ca 1,5 miljoner kronor. Enligt gällande avtal ska kostnaden delas lika mellan kommunen och ledningshavaren.

Inom planområdet finns teleledningar som kan komma att behöva flyttas då detaljplanen genomförs. Ledningshavaren Telia Skanova har inte redovisat kostnaderna för detta. Saken utreds vidare i projekteringssskedet. Enligt gällande avtal ska kostnaden delas lika mellan kommunen och ledningshavaren.

Se även ovan under rubriken vatten och avlopp, dagvatten

Arkeologi

Länsstyrelsen har meddelat att arkeologiska utredningar inte behövs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter för fastighetsnämnden

Utgifterna för utbyggnad följande anläggningar ska bekostas av fastighetsnämnden:

- Gator inom planområdet
- Gång- och cykelvägar
- Ombyggnad av och busshållplats vid Opaltorget
- Spårvagnshållplatsen Smaragdgatan, inkl. slopande av gångtunnel
- Åtgärder i korsningen Skattegårdsvägen/Briljantgatan
- Åtgärder på Opalgatan och Grevegårdsvägen
- Flyttning av tele- och elledningar (kommunens del av kostnaden)

Dessa anläggningar är konsekvenser av den nya exploateringen vid Opaltorget. Trafikkontorets konsulter Cowi och Sweco har i december 2013 bedömt att kostnaden för detta är ca 85 miljoner kronor.

Fastighetsnämnden får också kostnader för:

- Anläggandet av ny park. Ca 15 miljoner kronor
- Avskrivning av värdet för Lokalsekretariatets befintliga förskolelokaler i norra delen av planområdet samt de befintliga kontorsbarackerna vid Opaltoget. Ca 5 miljoner kronor.
- Kostnader för att lösa in tomträtterna och omlokalisera verksamheter för Rikets Sal och Opalkyrkan. Ca 32 Miljoner kronor
- Rivningar av Rikets sal samt kulturhuset. Ca 3 miljoner kronor.
- Flytt av VA-ledningar inom planområdet. Ca 17 Mkr

Utgifter för trafikinämnden

Detaljplanen ger också möjlighet till slopande av en otrygg gångtunnel vid korsningen Brillantgatan/Safirgatan samt slopandet av en otrygg gångtunnel och en tillgänglighetsanpassning av spårvagnshållplatsen Brillantgatan. Dessa kostnader kan inte hänföras till de nya byggmöjligheterna vid Opaltorget och ska därför bekostas av trafikinämnden. Skall de genomföras måste trafikinämnden anslå särskilda medel för detta i sin egen investeringsbudget.

I projektet har också diskuterats möjligheten att bygga om spårvägsslingan och spårväghållplatsen till en kostnad av ca 35 miljoner kronor. Inte heller dessa kostnader kan hänföras till de nya byggmöjligheterna. Åtgärden är således möjlig men inte nödvändig för att genomföra centrumprojektet. Ska detta genomföras får trafikinämnden förhandla med Västra Götalandsregionen om kostnaderna.

Utgifter för ledningshavare

Se ovan under rubriken ledningar

Inkomster

Fastighetsnämnden får intäkter i form av ersättning för mark som säljs. Intäktsidan redovisas inte i detta dokument eftersom priserna inte är färdigförhandlade. Projektet ger dock ett större underskott p.g.a. höga kostnader och förhållandevis låga markpriser

Kretslopps-nämnden bedöms erhålla anslutningsavgifter till va-nät om ca 2 miljoner kronor (2012 års va-taxa) exklusive mervärdesskatt.

Charlotta Cedergren

Distriktschef

Christian Schiötz

Handläggare