



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Koncept 2009-10-06
Samrådshandling
FN Diarienummer: 0667/05
Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz
Telefon: 031-368 10 60
E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Centrum och Bostäder vid Opaltorget 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.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2009
Utställning	2 - 3 kv. 2010
Antagande	4 kv. 2010
Laga kraft	1 kv. 2011, 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 fortsatt planeringsarbete.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 Brilljantgatan och Smaragdgatan berörs viss mark som ägs av Stena Fastigheter Tynnered AB.

En del av den kommunägda marken är upplåten med tomträtt. Detta berör Opalkyrkan, Rikets Sal och Riksbyggens Brf. Göteborgshus nr. 31.

Göteborgs Stad (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. De fyra byggintressenterna är HSB Göteborg, AF Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB och Familjebostäder i Göteborg AB.

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. Hyresrätter kan dock bli aktuellt i mindre omfattning.

Det kommunägda FörvaltningsAB Göteborgslokaler (Göteborgslokaler) har också deltagit i arbetet med att utveckla förslaget till bebyggelse. Bolaget ägnar sig åt förvaltning av kommersiella lokaler vid Göteborgs stadsdelstorg och är en kandidat till att äga de butiks- och kontorsfastigheter m.m. som föreslås i planförslaget.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Samtliga anläggningar inom kvartersmark ska byggas av de framtida fastighetsägarna.

Anläggningar utanför planområdet

Även utanför planområdet måste vissa trafikområden byggas eller förbättras. Vissa ytor på Grevegårdsvägen och Opalgatan måste iordningställas. Korsningen

Skattegårdsvägen/Briljantgatan måste förbättras. Dessa åtgärder bekostas och ombesörjs av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

För att kunna bygga gator samt gång- och cykelvägar krävs i 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 måste lösas in:

- Den tomträtt som har upplåtits på fastigheten Önnared 46:1 inklusive byggnad (Rikets sal). Kommunens avsikt är att erbjuda en ersättningstomt på annan plats om tomträttshavaren så önskar.
- Utrymme för slänt eller stödmur till ny cykelbana längs Brillantgatan och Smaragdsgatan. Avsikten är att rätten att nyttja erforderlig mark ska säkras med ett servitut. Berörd fastighet är Tynnered 13:2 som ägs av Stena Fastigheter Tynnered AB. Exakt omfattning av intrånget skall utredas vidare i fortsatt planarbete. Sannolikt handlar det bara om att kunna utnyttja marken under byggtid för att kunna bygga en stödmur och en rättighet att kunna använda marken vid framtida underhåll av muren.
- Utrymme för ny dragning av Rubingatan för att kunna åstadkomma en ny gatuövergång vid spårvagnshållplats Smaragdsgatan. Ca 800 kvm av fastigheten Tynnered 14:2 måste användas för gata. Marken ägs av kommunen men är upplåten med tomträtt till Riksbyggens Brf. Göteborgshus nr. 31. Inlösen avser således del av tomträten. Exakt omfattning av intrånget får utredas i fortsatt planarbete.

Opalkyrkan

Den fastighet där Opalkyrkan är belägen ägs av kommunen men är upplåten med tomträtt till kyrkan. Upplåtelsen löper fram till 2026.

Kommunen avser erbjuda kyrkan en ersättningstomt i området så att kyrkan kan flytta. Detaljplanen är dock flexibel och möjliggör att kyrkan kan ligga kvar åtminstone under en övergångstid.

Arrendatorer och lokalhyresgäster

Följande arrendeupplåtelse finns inom planområdet:

- En transformatorstation som ägs av Göteborg Energi AB
- Gatuköket/kiosken vid Opalorget.
- Uteserveringsytan utanför Opalgrillen.
- Vårdcentralens temporära lokaler

Eventuellt behov av ändring av transformatorstationen får utredas under fortsatt planering. Om läget för transformatorstationen är permanent bör en permanent upplåtelse med ledningsrätt övervägas. I plankartan bör området i sådant fall få beteckningen E.

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.

Västra Götalandsregionen arrenderar mark för befintlig vårdcentral. Avsikten är att de ska erbjudas hyra permanenta lokaler i centrumkvarteret.

Butikslokalerna vid Opaltorget ägs av Göteborgs Stad (Fastighetskontoret). Byggnaderna skall rivras och ersättas med nya byggnader.

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 FörvaltningsAB Göteborgslokaler eller någon annan lämplig torgförvaltare ska bygga och äga de kommersiella lokalerna på det nya Opaltorget. Det blir därför upp till denne nya förvaltare att välja en lämplig mix av hyresgäster och verksamheter för att åstadkomma ett kommersiellt hållbart och bra torg.

Övriga avtal

Eftersom kommunen äger den exploateringsbara marken inom planområdet behöver inget genomförandeavtal tecknas innan detaljplanen antas.

Marken ska säljas till respektive byggintressent i takt med att infrastrukturen byggs ut. Marköverlåtelseerna sker genom köpeavtal eller genom fastighetsreglering om så är möjligt.

Fastighetsbildning

Avstyckning ska ske för samtliga nya bostadsfastigheter.

I centrumkvarteret ska tredimensionell fastighetsbildning användas så att butikslokaler, bostäder och kontor kan ha olika ägare.

I "Parkhuset" ska tredimensionell fastighetsbildning ske så att förskolan i bottenplan och bostäderna ovanpå kan bilda separata fastigheter.

I "höghuset" ska tredimensionell fastighetsbildning ske för att medge att spårvagnsslingan finns i en separat fastighet under huset. Om Lantmäteriet finner det mer ändamålsenligt kan detta istället lösas med servitut.

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

Gemensamhetsanläggningar

Besöksparkeringarna (kantstensparkeringen) längs Rubingatan ska inrättas som gemensamhetsanläggning för "Höghuset" och "Terasshusen".

Parkeringsutrymmet under centrumkvarteret ska inrättas som gemensamhetsanläggning för parkering åt samtliga 3D-fastigheter i kvarteret.

Den öppna torgytan i centrumkvarteret ska inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna i kvarteret. Lämplig kommunägd gatufastighet ska ha andel i anläggningen för att ge möjlighet till allmän gångtrafik (lämplig planbestämmelse är gx).

De nya kvartershusen längs Kastanjeallén kan komma att få annan ägare än familjebostäder. I sådant fall bör de nya fastigheterna få andel i gemensamma gårdar och parkeringsanläggningar som inrättas som gemensamhetsanläggningar. Gårdarna och

parkeringsanläggningarna ligger utanför planområdet. Om detta blir aktuellt ska det säkras genom ett genomförandeavtal med Familjebostäder.

Servitut och ledningsrätt

Slänträtt för gång- och cykelväg som säkras med servitut har beskrivits ovan under rubriken inlösen.

Behovet av ledningsrätt ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar 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 trafikplaneringar 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.

Parkering för boende och anställda i parkhuset samt centrumhuset sker i garage under husen. Besöksparkering sker ovan mark.

Besöksparkeringen (kantstensparkering) längs Rubingatan för Höghuset och Terasshusen sker på kvartersmark.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Frågan om området tillgänglighet måste utredas ytterligare i fortsatt planarbete.

Park och natur

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

Områdets vatten- och avloppsförsörjning ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns att tillgå i planområdet.

Ledningar

Eventuella ledningsflyttningar utreds i det fortsatta planarbetet.

Markmiljö

Fastighetskontoret ska utreda om det finns några risker för att marken är förorenad. S.k. tjärasfalt kan vara en potentiell fara.

Arkeologi

Länsstyrelsen har meddelat att arkeologiska utredningar inte behövs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Utgifterna för utbyggnad följande anläggningar ska bekostas av fastighetsnämnden:

- Gator inom planområdet
- gång- och cykelvägar
- ombyggnad av spårvagnshållplats, spårvägsvändplats och busshållplats vid Opalatorget
- spårvagnshållplatsen Smaragdgatan, inkl. slopande av gångtunnel
- Åtgärder i korsningen Skattegårdsvägen/Briljantgatan
- Åtgärder på Opalgatan och Grevegårdsvägen

Dessa anläggningar är konsekvenser av den nya exploateringen vid Opalatorget. Kostnaden har av Trafikkontorets konsult WSP bedömts till ca 68 Mkr.

Fastighetsnämnden får också kostnader för:

- avskrivning av befintliga butiksbyggnader vid Opalatorget,
- avskrivning av värdet för Lokalsekretariatets befintliga förskolelokaler i norra delen av planområdet samt de befintliga kontorsbarackerna vid Opalatorget
- kostnader för att lösa in tomträtterna för Rikets Sal och eventuellt Opalkyrkan
- anläggandet av ny park
- släntintrång för gång- och cykelväg, intrång för ny sträckning av Rubingatan
- Ev. sanering av tjärasfalt

Kostnaden för dessa poster bedöms vara ca 28 Mkr

Detaljplanen ger också möjlighet till slopande av en otrygg gångtunnel vid korsningen Brilljantgatan/Safirgatan samt slopandet av en otrygg gångtunnel och en

tillgänglighetsanpassning av spårvagnshållplatsen Brillantgatan. Dessa åtgärder bedöms kosta ca 18 Mkr. Dessa kostnader kan inte hänföras till de nya byggmöjligheterna vid Opaltorget och ska därför bekostas av trafiknämnden. Skall de genomföras måste trafiknämnden anslå särskilda medel för detta i sin egen investeringsbudget.

Inkomster

Fastighetsnämnden får intäkter i form av ersättning för mark som säljs. Inkomsterna bedöms motsvara de utgifter som detaljplanen medför.

Framtida driftskostnader

De nya gatorna och parkytorna medför nya och högre kostnader för drift. Dessa kostnader kommer att utredas och redovisas i fortsatt planarbete.

Peter Junker
Avdelningschef

Karin Frykberg
Distriktschef

Christian Schiötz
Handläggare