



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställningshandling

Datum: 2012-09-04

FN Diarienummer: 0667/05

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 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:

Utställning	3-4 kv. 2012
Antagande	1 kv. 2013, under förutsättning att nödvändiga avtal träffats
Laga kraft	2 kv. 2013, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Detaljplanen ska inte antas förrän nödvändiga avtal har träffats, se rubriken avtal nedan. Innan detaljplanen kan antas behöver dessa avtal träffas för att kommunen intäkter ska bedömas med tillräcklig säkerhet. Det finns också behov av ytterligare bedömningar av kommunens kostnader.

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:

1. 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., eventuella tillfälliga lokaler, omlokalisering av Opalkyrkan, vårdcentralen samt kulturhuset. Målsättningen är att de viktigaste funktionerna: kulturhuset, livsmedelsbutik, vårdcentral, kollektivtrafik m.m ska kunna fungera utan avbrott.
2. Kvartershuset längs Kastanjeallén
3. Parkhuset
4. Parken.
5. Terrasshuset och Höghuset.

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 Smaragdgatan berörs viss mark som ägs av Stena Fastigheter Tynnered AB.

En del av den kommunägda marken är upplåten med tomträtt. Detta berör Opalkyrkan (fastigheten Önnared 45:10) och Rikets Sal (fastigheten Önnared 46:1).

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.

De fyra bostadsintressenterna är HSB Göteborg, AF Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB och Familjebostäder i Göteborg AB. Det nybildade bolaget Opaltorget Förvaltning AB (OFAB) avser bygga och förvalta centrumdelen med butiker, kontor, kyrka och bostäder m.m. Stadsdelsnämnden för ”Västra Göteborg” har fattat ett principbeslut om att förlägga sitt stadsdelskontor till Opaltorget centrumdel.

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 och OFAB kan komma att bygga studentbostäder som ska upplåtas 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, torg, naturområde, gång- och cykelvägar samt område för spårtrafik.

Anläggningar inom kvartersmark

Samtliga anläggningar inom kvartersmark ska byggas av de framtida fastighetsägarna eller rättighetshavare. Notera att torgytan mellan de båda centrumbyggnaderna ligger på kvartersmark. Det innebär att den ytan ska byggas och förvaltas av ägaren till centrumfastigheterna (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 och de fem exploatörerna ska det tecknas exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Avtalen ska reglera markpris, etappindelning, utbyggnadstakt, intrång på fastighet m.m.

Kommunen och kyrkorna

Mellan kommunen och de båda kyrkorna, Opalkyrkan och Rikets sal ska avtal om inlösen, omlokalisering mm träffas innan detaljplanen antas, se nedan under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor”.

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

Tynnered 7:1, del av fastigheten

Tynnered 13:2, del av fastigheten

Önnered 45:1, del av fastigheten

Önnered 45:10, del av fastigheten. Fastigheten är upplåten med tomträtt, se nedan.

Önnered 46:1, hela fastigheten. Fastigheten är upplåten med tomträtt, se nedan

Önnered 48:1, del av fastigheten

Aktuella områden kommer att, genom fastighetsreglering, överföras till lämpliga kommunala fastigheter. Villkoren kring detta avses regleras i överenskommelser mellan kommunen och berörda fastighetsägare/tomträttshavare.

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

I anslutning till fastigheten Tynnered 14:2, upplåten med tomträtt till Brf Göteborgshus 31, behöver man bygga om en gångväg till följd av detaljplanen. I och med att man stänger en gångport under Rubingatan och ersätter det med en korsning i markplan blir det nödvändigt att höja gångvägen. Gångvägen kommer dock att ha samma sträckning och det blir inte aktuellt med något nytt/utökat intrång. Däremot blir det nödvändigt att kommunen, under byggnation, får tillgång till del av fastigheten. Kommunen har för avsikt att träffa överenskommelse med tomträttshavaren kring detta tillfälliga nyttjande.

Rikets sal

Fastigheten Önnered 46:1 är upplåten med tomträtt till Jehovas vittnen som har en kyrka, Rikets sal inom fastigheten. Det blir nödvändigt att lösa in tomträten inklusive byggnad. Kommunen och tomträttshavaren diskuterar en överenskommelse som omfattar en ny tomträtsupplåtelse på annan plats utanför planområdet samt en ekonomisk kompensation.

Opalkyrkan

Den fastighet där Opalkyrkan, Önnered 45:10 är belägen ägs av kommunen men är upplåten med tomträtt till kyrkan. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att befintliga lokaler, vilka ägs av Opalkyrkan, för verksamheten rivs. Parterna diskuterar en överenskommelse som innebär att kyrkan lämnar befintliga lokaler och flyttar till nya lokaler som integreras i centrumkvarteret. Upplåtelsen löper fram till 2026.

Arrendatorer och lokalhyresgäster

Följande arrendeupplåtelser finns inom planområdet:

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

- Parkering för Brf Göteborgshus 31

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.

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

Det blir nödvändigt att säga upp arrendet för parkering då den ytan planläggs som allmän plats, lokalgata (vändyta i slutet av Rubingatan).

Butikslokalerna vid Opaltorget ägs av Göteborgs Stad (Fastighetskontoret). Byggnaderna skall rivs 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 OFAB 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.

Fastighetsbildning

Avstyckning ska ske för samtliga nya bostadsfastigheter.

I centrumkvarteret blir det aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning så att butikslokaler, bostäder, kontor och kyrka kan ha olika ägare.

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

”Höghuset” och ”Terrasshusen” kommer att delas upp i flera bostadsfastigheter. Även där kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

I ”Höghuset” kan tredimensionell fastighetsbildning ske för att medge att spårvagnsslingan under huset kan ligga i separat fastighet eller ”3d-utrymme” tillhörande spårvägsfastigheten. Om Lantmäteriet finner det mer ändamålsenligt kan detta istället lösas med servitut.

Del av den kommunala fastigheten Tynnered 761:697 skall, genom fastighetsreglering, överföras till Tynnered 7:1 (Familjebostäder AB).

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 ”Terrasshusen”.

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

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

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 servitut.

Detaljplanen berör två kända servitut/ledningsrätt för vatten och avloppsledningar till förmån för Göteborgs kommun. Upplåtelseerna har beteckningarna Serv 1 och Lr 1 på plankartan.

Telia Skanova har teleledningar inom området som kan komma att behöva flyttas till följd av detaljplanen. Kommunen behöver dock veta mer kring detta och ytterligare samråd mellan kommunen och Telia Skanova är nödvändigt

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

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 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.

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

Allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar är utbyggda i planområdet. Planerad bebyggelse hamnar delvis i konflikt med va-ledningar. Eventuell uppdimensionering av va-ledningar samt detaljerad kalkyl för ledningsomläggning skall utredas. Förhoppningsvis kan viss anpassning efter ledningar av planerad bebyggelse ske.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten från planområdet avleds till Välen som är en skyddsvärd recipient. Dagvattnet skal 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 magasinsvolymen skal motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skal utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvetten 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.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten 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 övriga områden motsvarar nivån + 58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skal hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborgs vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skal utföras. Vid avsteg från grundregeln skal avtal tecknas om att Göteborgs Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns att tillgå i planområdet.

Ledningar

För att kunna bygga det nya centrumkvarteret behövs flyttning av befintliga el- och va.-ledningar. Göteborg Vatten har beräknat kostnaderna till 13 miljoner kronor. Göteborg Energi har beräknat sina kostnader till 1,8 miljoner kronor.

Inom planområdet finns teleledningar som kan komma att behöva flyttas då detaljplanen genomförs. Ledningshavaren har inte redovisat kostnaderna för detta och dessa måste redovisas innan detaljplanen kan antas.

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 Opaltorget
- 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 Opaltorget. Kostnaden för detta är inte färdigberäknad när detta dokument upprättas. En mycket preliminär kostnad har av Trafikkontorets konsult bedömts till ca 100 Mkr.

Fastighetsnämnden får också kostnader för:

- anläggandet av ny park
- avskrivning av befintliga butiksbyggnader vid Opaltorget,
- avskrivning av värdet för Lokalsekretariatets befintliga förskolelokaler i norra delen av planområdet samt de befintliga kontorsbarackerna vid Opaltorget
- kostnader för att lösa in tomträtterna och omlokalisera verksamheter för Rikets Sal och Opalkyrkan
- flytt av ledningar inom planområdet

Eftersom kostnaderna för att lösa Opalkyrkan och Rikets sal inte är förhandlade redovisas inga kostnader i detta skede.

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 trafیکنämnden. 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.

Kretsloppsnämnden bedöms erhålla anslutningsavgifter till va-nät om ca 1,5 miljoner kronor (2009 års va-taxa) exklusive mervärdesskatt.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Christian Schiötz
Handläggare