



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2014-06-10

FN Diarienummer: 0736/00

BN-Dnr: 0432/13 Akt: 2-5252

Exploateringsavdelningen

Mattias Hedeberg

Telefon: 031-368 11 90

E-post: mattias.hedeberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för del av Hökebangården inom stadsdelarna Bräcke och Rödjan 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.

Syftet med detaljplanen är ändra användning för mark planlagd för trafikändamål till industriändamål, och på så sätt kunna genomföra träffade avtal. Ändringen möjliggör att fastighetsreglering kan ske av en ca 25 m bred remsa belägen mellan Hamnbanan och ST1:s raffinaderi.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4 kv. 2013
Utställning	2 kv. 2014
Antagande	3 kv. 2014
Laga kraft	3 kv. 2014 (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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

ST1 är ägare av fastigheten Bräcke 42:1 och är att betrakta som exploatör.

Kommunen är lagfaren ägare till de fastigheter som helt eller delvis avses överföras till Bräcke 42:1 och för vilka ST1 är ägare till enligt köp. De berörda fastigheterna är Arendal 764:721, Bräcke 729:4, Rödjan 727:5, Rödjan 727:13, Rödjan 727:19 och Rödjan 727:22-27.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Kommunen är huvudman till allmän plats i närområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

ST1 ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark betecknad med **J**.

Kommunen/trafikverket ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark betecknad med **T₁**.

Avtal

Kommunen och exploatör

Kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och ST1 har ett befintligt avtal med ett antal markbyten sinsemellan. Det i planförslaget aktuella området är en kvarstående del som inte kunnat regleras på grund av planstridighet. Avtalet bör kompletteras med ny överenskommelse om fastighetsreglering för dels det område betecknat med **T₁** i planförslaget som avser befintlig serviceväg i det sydöstra hörnet av Bräcke 42:1, dels de förändringar i avtalsområdet som planförslaget innebär och som visat sig inte vara möjliga att genomföra.

Ledningsägare och exploatör

Planens genomförande innebär inte att någon ledningsflytt är direkt förestående. Om ledningar behöver flyttas i samband med utveckling av raffinaderiområdet bekostar och ansvarar exploatören för att åtgärden i samråd med ledningshavaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

För fastigheten Bräcke 42:1 finns en tomtindelning, akt 1480K-III-3975. För att möjliggöra fastighetsreglering upphävs tomtindelningen i sin helhet genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske för överföring av fastigheterna Rödjan 727:22-27 samt delar av fastigheterna Arendal 764:721, Bräcke 729:4, Rödjan 727:5, Rödjan 727:13 och Rödjan 727:19 till mottagande fastigheten Bräcke 42:1.

Fastighetsreglering ska ske för överföring av mark betecknad med T₁ från Bräcke 42:1 till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

Servitut

Utfartsservitut till förmån för fastigheterna Rödjan 727:22-27 kommer att upphöra i samband med att fastigheterna regleras i sin helhet till Bräcke 42:1.

Ledningsrätt

Planområdet innehåller flertalet allmänna ledningar. Planens genomförande bedöms inte påverka ledningarnas läge. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder som ger påverkan på befintliga ledningar.

Inom område som avses överföras från kommunen till exploatören finns planbestämmelse ”u” som anger att marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar. Kommunen och exploatören har avtal om att ledningsrätt för befintliga allmänna ledningar vid avtalens undertecknande skall upplåtas utan ersättning inom ovanstående område. Kommunen, genom fastighetskontoret, kommer att tillse att ledningsrätt bildas för de allmänna VA-ledningar som finns inom området.

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.

Inom område som avses överföras från kommunen till exploatören finns en ledningsrätt för fjärrvärme (1480K-2001F81.2) som innehas av Göteborgs Energi AB. Rättigheten bedöms inte påverkas av plangenomförandet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om förrättning har gjorts av kommunen, genom dess fastighetsnämnd, 1977-01-13. Ärendet har 1987 i förrättning uppdelats, se akt 1480K-1987F311, så att aktuellt område handläggs i förrättning, LM-dnr 0452/87, O057298.

Förrättningskostnaderna betalas enligt avtal av exploatören.

Tekniska frågor

Trafik

Detaljplanens genomförande innebär inte något direkt behov av utbyggd infrastruktur. Vid utveckling av raffinaderiverksamheten kan ny infrastruktur behövas vilket då sker helt inom kvartersmark. Alla åtgärder inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

St1 är nyttjanderättshavare samt genom köp ägare av spåranläggningarna på Hökebangården. Anläggningarna kommer efter det att underliggande mark överförs till Bräcke 42:1 utgöra fast egendom till denna fastighet.

Hamnbanan

Hamnbanan planerad att byggas ut på den södra sidan dubbelspår parallellt med befintligt spår. Banan är av riksintresse för transporter till och från Göteborgs hamn. Planförslaget har utformats så att tillträde för drift och underhåll av anläggningen kan säkerställas.

Banan trafikeras av ca 80 godståg/dygn.

Park och natur

Ingen natur eller parkmark ingår i planområdet. Området är redan ianspråktaget för trafikändamål.

Vatten- och avlopp

Området är anslutet till VA-nätet.

Inför eventuell byggnation inom planområdet ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av nybyggnation inom området.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns flertalet befintliga ledningar, såsom el-, fjärrvärme- och VA-ledningar. Då planens syfte i huvudsak är att möjliggöra fastighetsbildning så är det i dagsläget svårt att förutsäga eventuellt behov av ledningsflytt. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av nybyggnation inom området.

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.

Riskfrågor

Inom ST1 pågår riskfylld verksamhet och på Hamnbanan går transporter av farligt gods. Frågan kring riskavstånd m m beskrivs utförligare i planbeskrivningen.

Markmiljö

Om markarbeten ska utföras inom området så ska en översiktlig markmiljöundersökning göras för att utreda markens beskaffenhet. Utredning, och behov av eventuella åtgärder, bekostas av exploatören om inte annat avtalats.

Luft och buller

Raffinaderiverksamheten innehar tillstånd enligt miljöbalken. Exploatören ansvarar för erforderliga tillstånd och utredningar vid en utveckling av verksamheten.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för markförvärf av område betecknat med T₁ i planförslaget.

Fastighetsnämnden får utgifter för förrätningskostnader vid inrättande av ledningsrätt för VA-ledningar samt för markförvärf enligt ovan.

Planekonomi

Planens genomförande bedöms endast medföra mindre kostnader för kommunen. Planekonomin kan därför anses vara godtagbar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för eventuell ledningsflytt i samband med nybyggnation på kvartersmark.

Exploatören får en utgift för förrätningskostnader i samband med marköverföring.

Annika Wingfors
T f Distriktschef

Mattias Hedeberg
Handläggare