

Projektspecifika villkor Kvarter 3 inom Bussgaragetomten

Projektspecifika villkor till Markanvisningsavtal gällande kv.3 inom fastigheten Göteborg Kungsladugård 14:10 i stadsdelen Kungsladugård.

Parter i denna bilagas Markanvisningsavtal:

Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

Företagsnamn (xxxxxx-xxxx), adress, nedan kallat bolaget

1. Gestaltning

Bolaget ska vid utformning och uppförande av kommande byggnation inom området följa de intentioner som framgår av Planbeskrivning, se bilaga 3.1. Vid utformning och utförande av utemiljö inom kvartersmark skall bolaget följa de intentioner för kvartersmark som beskrivs i Kvalitetsprogram för allmän platsmark, se bilaga 3.10.

2. Gemensamhetsanläggning

Område markerat i bilaga 3.2 är huvudsakligen avsett för p-platsändamål till ny bebyggelse enligt gällande detaljplan. En gemensamhetsanläggning kan komma att skapas för ändamålet. Aktuell markanvisad fastighet innefattas i ny bebyggelse. Vid ett bildande av samfällighetsförening och därtill hörande gemensamhetsanläggning för p-platsändamål inom område som markerats i bilaga 3.2 kommer fastighet anvisad enligt denna bilagas markanvisningsavtal att erhålla andelstal i bildad samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning i enlighet med vad som beslutas i lantmäteriförrättning.

3. Fastighetsdelning

Bolaget skall efter förvärv medges möjlighet att bilda en fastighet per bostadupplåtelseform. Det vill säga kvarteret skall efter fastighetsdelning kunna utgöra två (2) fastigheter. Denna möjlighet begränsar inte bolagets möjlighet att ansöka om fastighetsdelning till fler än två fastigheter.

4. VA-anslutning

Serviser för vatten och avlopp kommer att förläggas i Guldkällegatan med anslutningspunkter till fastigheter placerad i läge enligt bilaga 3.11. I sådant fall att fastighetsdelning sker på sätt som medför att nybildad eller ursprunglig fastighet ej angränsar till Guldkällegatan är bolaget införstått med att bolaget i sådant fall svarar för ansvar och kostnader för ledningsdragningar från anslutningspunkt, enligt bilaga 3.11, till egen fastighet.

5. Samordning

5.1 Entreprenadarbeten

- Kommunen kommer att till andra aktörer anvisa ytterligare mark för byggnation inom det aktuella planområdet. Byggnationsarbeten kommer också att pågå inom kommunens övriga fastigheter i området. Bolaget skall samordna sina arbeten samt eventuella andra aktiviteter på platsen med övriga aktörers arbeten och eventuella andra aktiviteter inom detaljplaneområdet och dess närhet. Samordning skall exempelvis omfatta arbetsplatsdispositionsplaner, transportlogistik, trafiksäkerhet.
- Boende och övriga verksamheter inom kringliggande fastigheter skall fortsatt kunna nyttjas och bedrivas. Bolaget skall samordna sina arbeten för att skapa minsta möjliga störning och påverkan för boende och verksamheter.

5.2 Angränsande skalskydd

I fastighetsgräns mot spårvägens vagnhall kommer nytt utvändigt skalskydd uppföras för förhindrande av personintrång. Skalskyddet kommer huvudsakligen bestå av stängsel. Bolaget skall samordna sin utformning och sitt uppförande med spårvägens skalskydd för bibehållande av skyddets funktion.

5.3 Kontaktledning

Inom fastighet för spårvägens vagnhall löper kontaktledning för spårvagnstrafik längs fastighetsgräns mot mark som anvisas i denna bilagas markanvisningsavtal. Kontaktledningen är för närvarande orienterad i fastighetsgränsens direkta närhet men kommer att flyttas till nytt läge med något ökat avstånd till fastighetsgräns för att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse på angränsande fastighet. Bolaget skall dock samordna sin utformning och sitt uppförande av byggnader med kontaktledningen i dess nya läge med avseende på exempelvis skyddsavstånd.

5.4 Belysning på fasad

Kommunen skall äga rätt att installera belysningsarmaturer i fasad på byggnad som bolaget uppför och som vetter mot angränsande torgyta inom allmänplatsmark söder om byggrätt markanvisad enligt denna bilagas markanvisningsavtal. Armaturer avser belysa torgytan samt tillhörande gångstråk. Rättigheten kan komma att befästas genom exempelvis servitut.

5.5 Allmänplatsmark

- Bolaget skall samordna kvartersmarkens utformning och utförande med angränsande allmänplatsmarks utformning och utförande.
- Slutliga markhöjder för allmänplatsmark kan avvika från eventuellt angivna höjder i planbeskrivning samt dylika handlingar tillhörandes detaljplanen. Vid utformning av kommande byggnation skall bolaget inhämta uppgifter om slutliga höjder för allmänplatsmark och anpassa sin utformning till dessa.

5.6 Anslutande byggnad

Byggnad som uppförs inom byggrätt markanvisad enligt denna bilagas markanvisningsavtal och byggnad som uppförs på angränsande byggrätt skall ansluta till varandra. Sammanbyggnaden skall ske för att skapa en bullerskyddande funktion för övriga kvarter inom detaljplanens område, från industribuller orsakat av spårvagnshallens verksamhet. Bullerskyddande funktionens läge enligt bilaga 3.9. Vid utformning och uppförande av anslutande del av byggnad skall samordning ske med fastighetsägare för byggnad till vilken anslutning sker. Bolaget skall verka för att finna lösningar som kan godtas av båda parter.

6. Trafik- och industribuller

Markanvisat område är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar samt industribuller från spårvägens verksamhet vid området kring och i vagnhallen. Vid utformning av nya byggnader behöver hänsyn tas till påverkan från buller. Exempelvis kan genomgående lägenheter erfordras för att uppfylla ljudkrav i vissa utsatta lägen.

6.1 Byggnader med bullerskyddande funktion

Byggnad som uppförs inom byggrätt markanvisad enligt denna bilagas markanvisningsavtal skall utföras sammanhållen utan avbrott längs fastighetsgränser mot nordost och sydost i hela fastighetsgränsernas utsträckning. Byggnaden skall också ansluta till byggnad som uppförs på angränsande byggrätt för att skapa en bullerskyddande funktion för övriga kvarter inom detaljplanens område, från industribuller orsakat av spårvagnshallens verksamhet. Bullerskyddande funktionens läge och sträckning enligt bilaga 3.9.

6.1 Bullerskärm

Planområdet är utsatt för industribuller från Vagnhallen Majorna. Inom ramen för detaljplanearbetet har Akustikforum tagit fram en bullerutredning enligt bilaga 3.12. Detaljplanen innehåller bestämmelse som föreskriver viss utformning för lägenheter i bostadsbyggnad där ljudnivå från industribuller nattetid överstiger 55 dBA vid fasad.

I syfte att skydda kommande bebyggelse inom planområdet mot buller från verksamheten vid vagnhallen möjliggör detaljplanen uppförande av bullerskärm med en högsta höjd om 6,5 meter (i planen beteckningen ”skydd”).

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och med anledning av framtagande av ansökan om bygglov samt för att se utfallet av olika utformningar av bullerskärm, har Norconsult på uppdrag av kommunen utfört nya bullerberäkningar enligt bilaga 3.13. Dessa beräkningar ger vid handen att en bullerskärm om 2,5 meter ger ett tillfyllest resultat i bullerskyddshänseende. På fråga från Norconsult har Akustikforum uppgett att det inte heller enligt deras beräkningar har varit en förutsättning att bullerskärmen måste vara 6,5 meter.

Mot bakgrund av bullerutredningarnas samstämmighet i fråga om bullerskärmen höjd har kommunen inte för avsikt att uppföra en skärm högre än nämnda 2,5 meter.

7. Tider

7.1 Tillträdesdag

Bolagets tillträde för fastighetsöverlåtelsen sker senast 2022-01-10.

7.2 Genomförandetider byggnation

Bolagets byggnation skall påbörjas senast 2022-12-31 och färdigställas i sin helhet senast 2024-12-31.

8. Informationshandlingar

Nedanstående handlingar bifogas såsom informationshandlingar för redovisande av tidigare utförda undersökningar, beräkningar, rapporter och dylikt gällande markanvisat område. Angivande av handlingar nedan utgör ingen garanti för att inga ytterligare undersökningar, beräkningar, rapporter och dylikt har utförts.

- PM GEOTEKNIK, Geoteknisk undersökning, dat. 2016-06-27, från Sweco Civil AB. Utgör bilaga 3.3.
 - MARKTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT, Geoteknisk undersökning, dat. 2016-06-22, från Sweco Civil AB. Utgör bilaga 3.4.
 - RAPPORT, Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet för Fixfabriken, Kungsladugård 14:10, Sandarna 18:3 m.fl., dat. 2016-09-22, från Sweco Environment AB. Utgör bilaga 3.5.
 - PM:Parkerings- och mobilitetsutredning Fixfabriksområdet, dat. 2016-06-20, rev. 2016-10-19, från Koucky & Partners AB Utgör bilaga 3.6.
 - RAPPORT, Planområde Fixfabriken, Platsspecifik riskbedömning samt förslag på åtgärder, dat. 2017-02-27, från Sweco Environment AB. Utgör bilaga 3.7.
 - Rapport 6915-A Trafikbullerutredning Fixfabriksområdet, Detaljplan för bostäder och verksamhet inom stadsdelen Majorna-Kungsladugård i Göteborg, dat. 2017-06-15, från Akustikforum AB. Utgör bilaga 3.8.
-