Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
Till Fastighetsnämnden
2014-09-29
Diarienummer 1439/07

Exploateringsavdelningen
Henrik Andersson
Telefon 031-368 12 37
E-post: henrik.andersson@fastighet.goteborg.se

Försäljning av Johanneberg 18:3 och Johanneberg 707:24 samt del av Johanneberg 707:11 inom detaljplanen för bostäder och handel inom kvarteret Domherren inom stadsdelen Johanneberg

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med bolag/ekonomisk förening inom Skanska-koncernen i enlighet med villkor som beskrivs nedan.

Ärendet

Detaljplanen för bostäder och handel inom kvarteret Domherren inom stadsdelen Johanneberg har vunnit laga kraft 2013-08-16. Planområdet är beläget i korsningen Eklandagatan/Viktor Rydbergsgatan ca 1 km söder om Korsvägen, se bilagd lägeskarta.

Befintlig bebyggelse består av det s.k. Centralgaraget och ytterligare en byggnad med butiker. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse ersätts av cirka 2500 kvm handelsyta med bl.a. en livsmedelsbutik och ca 150 bostadslägenheter i tre lamellhus. Ett hus i 16-17 våningar i den södra delen av planområdet och två hus med 8-9 våningar i den norra delen.

Jarlaplatsen i Göteborg AB äger fastigheten Johanneberg 18:2 i den norra delen av planområdet. Detta bolag har förvärvats av Skanska Mark- och Invest AB (Skanska). Den södra fastigheten Johanneberg 18:3 ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt till Skanska. Tomträtten löper till 2033-06-01.

För att reglera ansvaret för utförande och kostnader av de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats tecknades genomförandeavtal med Skanska som blev godkänt i fastighetsnämnden den 2010-09-13.

Fastighetsnämnden godkände markanvisning av Johanneberg 18:3 till Skanska 2010-10-25 som sedan förlängdes 2013-05-27.

Avtalen

Kontoret har under våren 2014 förhandlat med Skanska kring en försäljning av Johanneberg 18:3. Inom fastigheten möjliggörs en byggnation om ca 6200 kvm BTA bostadsändamål och ca 845 kvm BTA centrumändamål. Parterna är överens om att kommunen skall överlåta fastigheten Johanneberg 18:3 till Skanska för en köpeskilling om 56,9 miljoner kronor samt att tomträttsupplåtelsen för Johanneberg 18:3 ska upphöra i förtid.

Fastigheten Johanneberg 707:24 överlåts till Skanska för en köpeskilling om 1,85 miljoner kronor.

Ett område om ca 240 kvm ska överföras från Johanneberg 707:11 till Skanska för en markersättning om 2,5 miljoner kronor.

Martin Öbo
Tf. fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

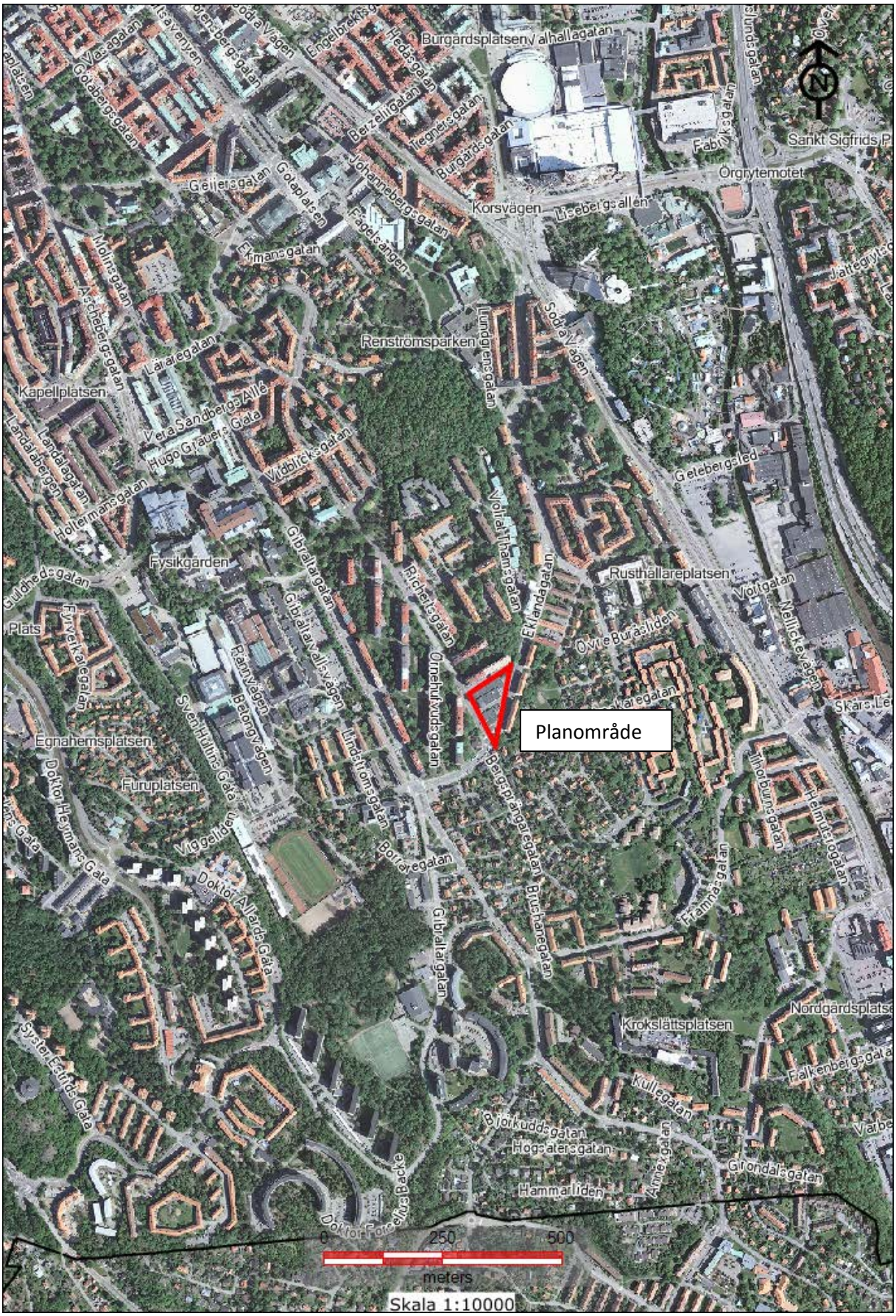
Skanska Sverige AB
Region Nya Hem Göteborg
405 18 Göteborg

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

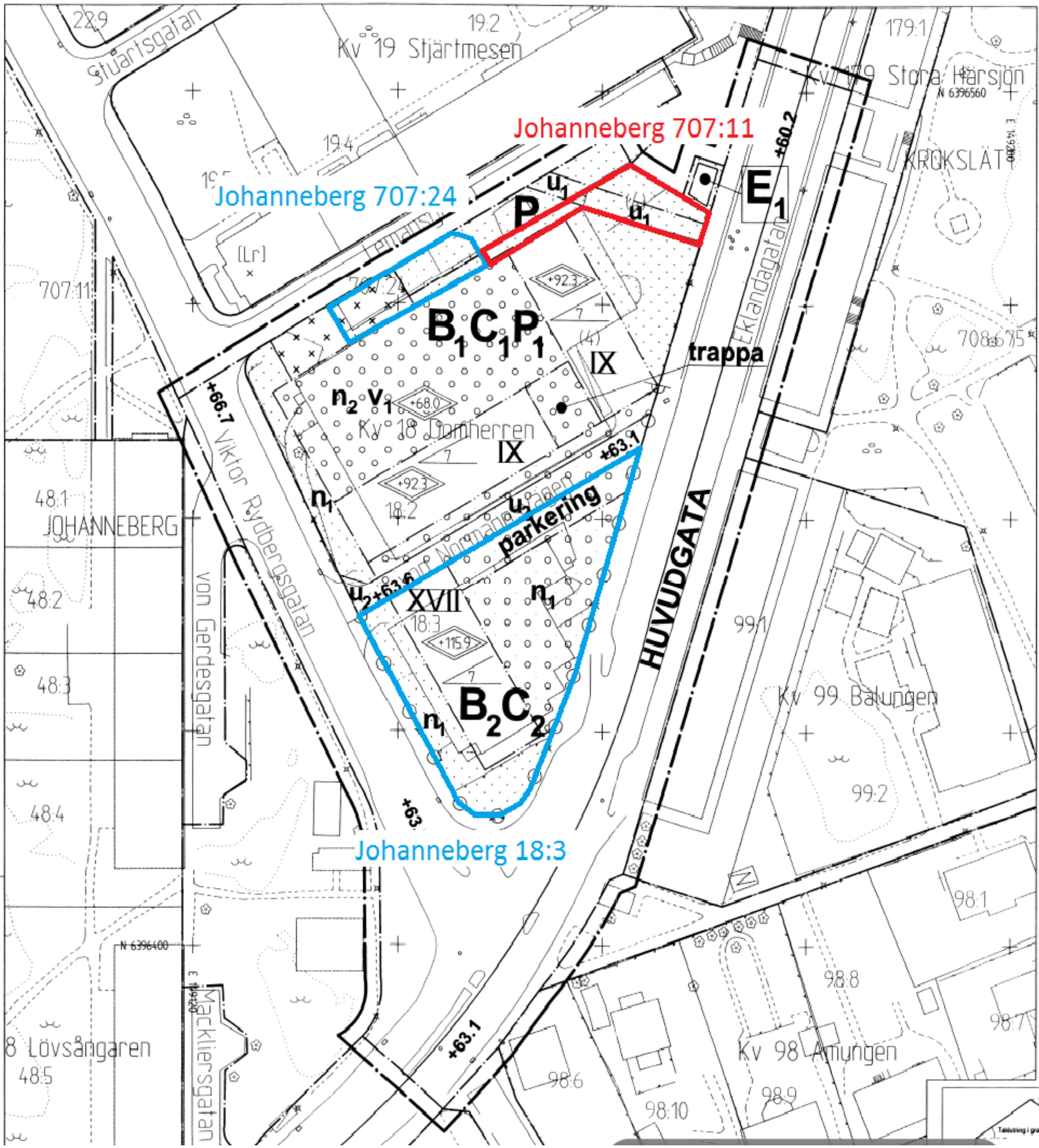
Bilaga till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden 2014-09-29. Dnr 1439/07

Översiktskarta



Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2014-09-29. Dnr 1439/07

Detaljkarta



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA — Trafik mellan områden

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

$B_1C_1P_1$ — Bostäder våning 2 och högre. Centrum i bottenvåning. Parkeringsgarage under marknivå.

B_2C_2 — Bostäder våning 3 och högre. Centrum i bottenvåning, våning 2, 16 och 17 samt till högst 40% av våningsytan våning 3-7.

P — Parkering

E_1 — Transformatorstation

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+ 0.0 — Föreskriven höjd över stadens nollplan.

4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med byggnader
- Marken får byggas under med körbart bjälklag. Tekniska förutsättningar ska ges för träd- och buskplantering.
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Tekniska förutsättningar ska ges för träd- och buskplantering.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

u_1 — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

u_2 — Utrymme 1 meter under marknivån ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

5. MARKEN ANORDNANDE

n_1 — Träd ska placeras i klungor eller som solitärträd

n_2 — Gårdsplantering, lekplats. Parkering får inte finnas

Körbar utfart får inte anordnas.

parkering — Parkering får anordnas

+ 0.0 — Föreskriven höjd över stadens nollplan

Staket, mur eller motsvarande får inte uppföras i gräns mot huvudgata.

6. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas med en sammanhållen gestaltning inom planområdet samt relatera till omgivande bostadsbebyggelse.

+0.0 — Högsta nockhöjd i meter över stadens nollplan. Tekniska anläggningar får överstiga angiven nockhöjd med max 2,5 meter, de skall utformas sammanhängande och med minst 3 meters indrag från fasadliv runt om.

IX — Högsta antal våningar

00 — Största taklutning i grader

trappa — Trappa ska finnas mellan von Normannsvägen och bostadsgård

v_1 — Balkong får anordnas utanför angiven byggrätt

7. BYGGNADSTEKNIK

Ljudnivån inomhus i bostad får inte överstiga 26 dBA ekvivalent nivå i sovrum eller vardagsrum respektive 31 dBA i kök, maximala nivån får inte överstiga 45 dBA.

Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus överstiger 55 dBA vid någon fasad för bostad ska sovplats för samtliga boende kunna ordnas mot sida med högst 50 dBA. Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vid fasad är 65 dBA för bostad. Varje lägenhet skall ha tillgång till en uteplats vars ljudnivå inte överstiger 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Sprängning och markarbeten får ej påverka befintlig berganläggning på 55 meters djup.

Dagvatten ska fördröjas innan avledning till allmän ledning.
För anslutning med självfall till allmän avloppsledning ska lägsta höjd på golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.
Åtgärder för tekniska lösningar avseende energieffektivitet skall inrymmas inom byggrätt.

8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Tomtindelning 1480K-III 5499 inom kvarteret 18 Domherren i Johanneberg som fastställdes 1963-12-20 upphör att gälla i sin helhet.

Tomtindelning 1480K-III 4486 inom kvarteret 18 Domherren i Johanneberg som fastställdes 1953-03-28 upphör att gälla i sin helhet.

Bygglov får inte beviljas för ändrad markanvändning förrän marken klarar rekommenderade nivåer (föroreningshalter) för aktuell markanvändning.

BESLUT

(Plankarta,-bestämmelser)

BN utställning	2010-02-09 §44
BN godk.~~/antag.~~	2012-09-04 §307
KF antagande	2012-10-11 §13
Laga kraft	2013-08-16

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd:
SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningskungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
BOSTÄDER OCH HANDEL
INOM KV DOMHERREN
inom stadsdelen Johanneberg
i Göteborg

Göteborg 2010-02-09, rev 2010-09-28