



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Koncept 2011-03-02 Samråd
Datum: 2011-04-05
FN Diarienummer: 0573/08
Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

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

Detaljplan för bostäder sydväst om Doktor Belfrages Gata inom stadsdelen Guldheden 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	2 kv. 2011
Utställning	1 kv. 2012
Antagande	2 kv. 2012
Laga kraft	3 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Byggnad av gator och övrig infrastruktur kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnad av bostäder bör kunna påbörjas ca ett år efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Byggnad av bostäderna kommer att ske etappvis. Hur etappindelningen ser ut är inte klart.

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 samt markanvisning

Fastighetsägare och rättighetshavare i detalj framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

All mark inom planområdet ägs av Göteborgs Stad.

Fastigheten Guldheden 23:1, som berörs i ena kanten, är upplåten med tomträtt till Västra Götalands Läns Landsting (Västra Götalandsregionen).

Fastighetsnämnden har beslutat om en s.k. markanvisning till tre bolag: Skanska Nya Hem AB, ByggVesta AB och Derome Mark och Exploatering AB. Enligt markanvisningen ska ca hälften av bostäderna upplåtas med hyresrätt. Hyresrätterna ska byggas av ByggVesta AB. Vilken del av området som ska bebyggas av vilket bolag kommer att beslutas ett senare skede.

En markanvisning innebär att bolagen får en rätt att utveckla ett förslag till projekt. Om detaljplan antas och vinner laga kraft och kommunen godtar projektförslaget får bolagen förvärva marken till marknadspris (alternativt teckna tomträttsavtal) och genomföra projektet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, i detta fall lokalgator, gång- och cykelvägar samt naturområden. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Merparten av anläggningar inom kvartersmark byggs av de blivande bostadsbyggarna. Detta innefattar också det gemensamma, underjordiska parkeringsdäcket.

Förskolornas gårdar ligger också på kvartersmark. Dessa kommer att förvaltas av kommunens lokalförvaltning.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med genomförandet föreslås också eventuella åtgärder utanför planområdet.

Åtgärderna gör i så fall som s.k. kompensationsåtgärder. Läs mer om detta under rubriken "kompensationsåtgärder" nedan.

Avtal

När detaljplanen vunnit laga kraft skall genomförandeavtal träffas mellan kommunens fastighetsnämnd och de bolag som fått markanvisning.

Avtalen kommer att reglera:

- överlåtelsen av mark
- tredimensionell fastighetsbildning
- att byggandet ska ske i enlighet med kommunens program för miljöanpassat byggande

- specialvillkor som ställts vid markanvisning samt eventuellt tillämpning av kvalitetsprogram m.m.
- mark som ska bebyggas med hyresrätter ska inte säljas utan istället sker en upplåtelse med ett tomträttsavtal.
- kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov (avser hyreslägenheter)
- hur gemensamhetsanläggning för parkeringsdäcket ska inrättas. Hur stor andel respektive fastighet ska ha i gemensamhetsanläggning och 3D-marksamfällighet.
- hur kostnaderna för erforderliga lantmåteriförrättningar fördelas mellan de byggande parterna
- eventuell nyttjanderätt till utrymme för rörledningar för sopsug i lokalgatan
- koppling till separat avtal mellan kommunens lokalsekretariat/lokalförvaltning om formerna för gemensamt byggande.
- m.m.

I separat avtal mellan de markanvisade bolagen och kommunens Lokalsekretariat/Lokalförvaltning bör också formerna för upphandling av byggnation regleras (i det fall kommunens lokalsekretariat/lokalförvaltning väljer att bygga och äga förskolorna i form av 3D-fastighet). Alternativet till detta är ett hyresavtal. Hyran för gruppbestäder behöver också regleras.

Avtal behövs också mellan de parter som ska ha gemensamt parkeringshus för att reglera upphandling och kostnadsfördelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Göteborgs Stad äger all mark som ingår i allmän plats.

Fastigheten Guldheden 23:1 är dock upplåten med tomträtt till Västra Götalandsregionen. Denna fastighet berörs av ett mindre intrång för en vändplats. Detta medför att fastighetens gränser ska justeras genom en fastighetsreglering.

Fastighetsbildning

I planområdet finns ett reservat för en möjlig framtida vägtunnel under den mark där bostadsbebyggelse nu föreslås. När denna tunnel byggs i framtiden ska detta kunna ske i mark som kommunen äger. Samtliga avstyckningar som sker ska därför ske tredimensionellt (3D) med en nedre avgränsning. Nivån för denna avgränsning kommer att redovisas i detaljplanens utställningsversion i kombination med lämplig planbestämmelse som redovisar att marken under en viss nivå ska vara tillgänglig för en framtida vägtunnel.

I bottenplan på två av byggnaderna ges en möjlighet att bygga förskolor med gårdar mot naturområdet. Även dessa förskolor ska kunna utgöra separata 3D-fastigheter för att på sätt medge att kommunen äger dem. De båda tänkta förskolefastigheterna behöver hiss och trappor upp till en entré ovanpå parkeringsdäcket respektive upp till Dr Fries Torg. Hissar och trappor bör också ingå i 3D-fastigheterna.

De flerbostadshus som ska byggas på parkeringsdäcket behöver också separata 3D-fastigheter.

Som underlag för 3D-fastighetsbildning behöver Lantmäteriet förhållandevis noggranna projekteringshandlingar. Detta måste beaktas vid tidsplaneringen av bygget. Bygglov kan inte meddelas förrän fastighetsbildningen har skett.

I de fall där 3D-fastighetsbildning behövs kan detta även komma att påverka byggnadens konstruktion med t.ex. separata utrymmen för ledningar, ventilationsanläggningar m.m. Vissa byggnadsdelar kan vara lämpliga att inrätta som gemensamhetsanläggningar. I samband med projektering av byggnaderna bör därför särskilt samråd ske med Lantmäteriet inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

Det gemensamma parkeringsdäcket inklusive ”torgytan” ovanpå däckets ska inrättas som gemensamhetsanläggning. Förskolefastigheterna, flerbostadshusfastigheterna och tomträtterna (för hyresbostäderna) ska vara delägare i denna gemensamhetsanläggning. Andelstalen får klargöras senare under planprocessen. Den kommande (nya) parkeringsnormen får vara underlag för en överenskommelse om andelstal.

Hur områdets avfallshantering ska ske är ännu inte fastställt. Gemensamhetsanläggning kan vara lämpligt antingen i form av en sopsug eller som gemensamma utrymmen/byggnader för källsortering.

Utrymme för gemensamhetsanläggningarna kan upplåtas i en nybildad 3D-marksamfällighet.

Antalet delägare i gemensamhetsanläggningarna blir minst fyra. Parterna bör överväga om det är lämpligt att ansöka om att bilda en samfällighetsförening eller om en delägarförvaltning räcker.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Erforderliga lantmäteriförrättningar är omfattande och kräver förhållandevis noggranna projekteringshandlingar som underlag. Det är därför lämpligt att områdets exploitörer ansöker om förrättning i ett tidigt skede. Detta för att möjliggöra samråd med lantmäteriet under projekteringsfasen. Ansökan kan då kompletteras i takt med att projekteringen görs.

Tekniska frågor

Trafik

De nya lokalgator samt gång- och cykelvägar som ska byggas beskrivs översiktligt i planbeskrivningen. Trafikkontoret håller på att ta fram ett mer noggrant trafikförslag men det är inte färdigställt när denna version av genomförandebeskrivningen skrivs.

Kommunens trafikkontor är ansvarig för byggande och drift av lokalgatorna.

Gång- och cykelvägen mellan Dr Fries Torg och den nya lokalgatan in i området kommer också att ha kommunen som huvudman. När denna handling skrivs är det dock inte fastställt om det blir Trafikkontoret eller Park- och Naturförvaltningen som kommer att ha ansvaret.

Parkering

Områdets parkeringslösning redovisas i planbeskrivningen. Det gemensamma parkeringsdäcket byggs och finansieras gemensamt av de parter som ska bygga bostäder och förskolor i området.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Den nya bebyggelsen medför inget behov av nya hållplatser eller andra åtgärder.

Park och natur

Naturområdena inom planområdets naturområden ska rustas upp, kompletteras och göras mer tillgängliga.

Upprustning föreslås också kunna ske i naturområdena utanför planområdet. Mer om detta under rubriken kompensationsåtgärder nedan.

De åtgärder som föreslås inom och utom planområdet redovisas översiktligt i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret arbetar på en handling som redovisar dessa åtgärder mer noggrant och handlingen innehåller också en kostnadsbedömning. Den handlingen är dock inte färdigställd när denna version av genomförandebeskrivningen skrivs.

Ansvarig för utförandet av dessa åtgärder är park- och naturförvaltningen.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att värden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i första hand i närområdet. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Utredningen redovisas i planbeskrivningen. I detta planärende föreslås att en upprustning av naturområdet utanför planområdet görs som kompensationsåtgärd.

Åtgärderna och kostnaderna inom och utanför planområdet ska redovisas separat eftersom de finansieras på olika sätt. Enkelt uttryckt kan man säga att åtgärderna inom planområdet blir ”tvingande” för kommunen och de ska genomföras.

Fastighetsnämnden ska bekosta de åtgärder som är till för områdets behov och har därför mandat att godkänna dessa utgifter.

Åtgärderna utanför planområdet är ett frivilligt åtagande som fastighetsnämnden inte har mandat att bekosta förrän kommunfullmäktige godkänt den samordnade investeringsplanen (SIV).

Övriga Tekniska Frågor

Övriga tekniska frågor kommer att redovisas i en senare version av denna samrådshandling.

Ekonomiska frågor

De ekonomiska konsekvenserna kommer att redovisas i en senare version av denna samrådshandling.

Charlotta Cedergren
Distriktschef och
t.f. avdelningschef

Christian Schiötz
Handläggare