



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Granskning
Datum: 2017-12-19
FN Diarienummer: 3551/12
Diarienummer SBK: (BN0622/02)

Exploateringsavdelningen

Handläggare Albin Svahn
Telefon: 031-368 09 58
E-post: albin.svahn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget 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	1 kv. 2017
Utställning	1 kv. 2018
Antagande	2 kv. 2018
Laga kraft	2 kv. 2018

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.

Kommunen äger tre fastigheter inom planområdet; Masthugget 4:6, 4:7 och 712:41. Fastigheten Masthugget 4:6 är upplåten med tomträtt till Västra Götalands läns landsting.

De fastigheterna som ska exploateras så har del av Masthugget 712:41 och hela Masthugget 4:7 har markanvisats till Källfelts Byggnads AB, som även äger Masthugget 4:8. Övriga byggherrar inom planområdet är Sigillet Fastighets AB som äger Masthugget 4:5 och Masthugget 4:11 samt Jihag Fastigheter AB som äger Masthugget 712:27.

Övriga fastighetsägare är fyra bostadsrättsföreningar samt Telia som äger fastigheten Masthugget 4:9.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av all allmän plats inom planområdet. Exploatörerna ska bidra till finansieringen av allmän plats utifrån den nytta de bedöms få av den allmänna platsen.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna samt tomträttshavaren ansvarar för den utbyggnad som planeras inom kvartersmarken.

Avtal

Kommunen och exploatörer

Kommunen bör i detaljplanearbetet redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm bör beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen, genom fastighetskontoret, och fastighetsägarna till de fastigheterna som utökar sin exploateringsgrad, angående genomförandet av planen. Avtalen ska bland annat reglera finansiering för utbyggnad av kommunala anläggningar inom planområdet. Exploatörerna förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats

mm. Bestämmelse gentemot exploatörerna kommer att tas med som reglerar skydd av befintliga anläggningar på blivande allmänplatsmark.

I exploateringsavtalen tas en punkt med där det framgår att fastighetsägarna till fastigheterna Masthugget 712:27, 4:5 och 4:8 (exploatörerna) avstår från ersättningskrav gentemot kommunen på grund av de skyddsbestämmelser och rivningsförbud som införs på fastigheterna.

Separata avtal avseende marköverlåtelse och fastighetsbildning kommer att tecknas.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Innan detaljplanens antagande kan avtal komma att tecknas med övriga fastighetsägare inom planområdet som påverkas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud gällande att fastighetsägarna avstår från ersättningskrav gentemot kommunen. Se mer utförlig redovisning under stycket: ”Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud”.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan (III-1870) för fastigheterna Masthugget 4:1, 4:2 och 4:10 upphävs genom detaljplanen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av kommunens fastighet Masthugget 4:6, upplåten med tomträtt, kommer utgöra allmän plats i detaljplanen och denna del behöver fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Masthugget 712:41 som markanvisats till Källfelts byggnads AB inom detaljplaneområdet utgör en del allmän plats. Denna del kommer tillhöra lämplig kommunal fastighet efter fastighetsbildningen.

Även del av Masthugget 4:5 kommer utgöra allmän plats enligt detaljplanen och ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Del av kommunens fastighet Masthugget 4:6, upplåten med tomträtt, kommer utgöra allmän plats i detaljplanen och denna del behöver fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Del av fastigheten Masthugget 712:41 som markanvisats till Källfelts byggnads AB inom detaljplaneområdet utgör en del allmän plats. Denna del kommer tillhöra lämplig kommunal fastighet efter fastighetsbildningen.

Även del av Masthugget 4:5 kommer utgöra allmän plats enligt detaljplanen och ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet utan ersättning.

Del av fastigheten Masthugget 4:5 kommer att omfattas med ”g” i detaljplanen. Denna del bör fastighetsregleras till den fastighet som den markanvisade delen av kommunens fastighet Masthugget 712:41 kommer tillhöra efter den överlåtit till Källfelt Byggnads AB. Detta för en lämpligare fastighetsindelning och undvika fastigheter i olika skiften i centrala lägen.

Den del av Masthugget 4:6 som kommer hamna väster om Torgytan ska fastighetsregleras till Masthugget 4:7 i samband med att man genomför fastighetsbildning för allmän plats.

Gemensamhetsanläggningen Masthugget GA:8 kommer inte att påverkas genom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

För att säkerställa rätten till de parkeringar som har lagts ut med ”g” i detaljplanen måste gemensamhetsanläggningar bildas. Se även nedan under stycket ”Parkering”.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för bildandet av allmän plats-fastighet samt nödvändig fastighetsbildning så att Källfelts Bostads AB ska få tillgång till den mark som de har fått markanvisning på.

För övriga åtgärder på kvartersmark söker respektive exploatör/fastighetsägare lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Trafik

Trafiken till planområdet kommer precis som i dagsläget ske från tredje respektive fjärde långgatan. Planområdet är även tillgängligt från Nordhemsgatan och Värmlandsgatan.

Den gata som går igenom planområdet ifrån tredje långgatan till fjärde långgatan och som är utlagd som ”TORG” i detaljplanen och är inte tänkt att användas för biltrafik annat än för transporter till bostäder och verksamheter i de angränsade byggnaderna samt handikappsparkering för de boende inom närområdet. Trafik tillåts även så att det går att ta sig till innergårdarna på fastigheterna Masthugget 4:5 och 4:6.

Allmän plats

Kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ansvarar inom planområdet för genomförandet samt drift och underhåll av den allmänna platsen utlagd som ”TORG”.

Parkering

Exploatörerna tillsammans med Trafikkontoret har tagit fram ett PM med åtgärder har tagits fram för att uppfylla Byggnadsnämndens önskan att parkeringstalen för området ska vara nära noll. Punkterna i PM:et har konkretiserats i ett avtal mellan exploatörerna och trafikkontoret för att mobilitetsåtgärderna ska genomföras. Detta avtal ska vara undertecknat innan antagande och innebär bl.a. att exploatörerna inte behöver bygga parkeringar enligt Göteborg stads gällande parkeringsnorm för erhållande av bygglov. Parkeringsutredningen och PM:et bifogas planhandlingen.

Två parkeringar är planerade och ska vid behov lösa boendes behov av tillgänglig parkering inom 25 meter från entré. Primärt för (de nuvarande) fastigheterna Masthugget 712:26, 4:5, 4:7, del av 712:41 och eventuellt 4:6. Dessa parkeringar anordnas inom kvartersmark och har illustrerats med ”g1” på plankartan. För att

säkerställa rätten till dessa parkeringar ska gemensamhetsanläggningar bildas för utförandet samt drift och underhåll.

Kompensationsåtgärder

Eftersom nuvarande plan endast består av kvartersmark har inte en utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder ansetts nödvändig i planarbetet.

Vatten- och avlopp

Kommunala VA-anläggningar finns utbyggda i anslutning till planområdet. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Se planbeskrivningens stycke ”Dagvatten” s. 39.

Övriga ledningar

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.

El/Fjärrvärme och Tele

El, fjärrvärme och tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Exploatörerna hänvisas till Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Nät respektive TeliaSonera för praktisk information i och med genomförandet.

Det finns en fjärrvärmeledning över fastigheten Masthugget 4:6 som leder till Masthugget 4:7. Denna måste flyttas i och med att Masthugget 4:7 markanvisas och flytten av ledningen bekostas av kommunen.

Markmiljö

Tidigare historisk inventering har pekat på känd och potentiell föroreningsituation och vidare utredningsbehov. Inför planens antagande pågår en miljöteknisk markundersökning för den tidigare metallverkstaden och båtbyggartomten. I nuläget är provtagning genomförd men resultatet är inte redovisat än.

Känd föroreningsituation är tillräcklig för att konstatera att åtgärder krävs för att marken inom de ytor som i huvudsak ska exploateras ska bli lämplig för föreslaget ändamål. Att åtgärderna blir genomförda säkerställs med en villkorad planbestämmelse.

Luft och buller

För luft, se planbeskrivningens stycke ”Påverkan på luft”.

För buller, se planbeskrivningens stycke ”Trafik”.

Geoteknik

En geoteknisk översikt har gjorts över hela kvarteret och biläggs planhandlingarna.

Sammanfattningsvis så föreligger inga totalstabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Ur geoteknisk synvinkel kan området förtätas med bostadshus. Ytterligare markklaster inom området måste minimeras, byggnadslaster måste föras till fast botten/berg med spetsbärande pålar alternativt med kohesionspålar. Vilken påltyp som blir aktuell är beroende på byggnadslastens storlek samt lerdjupet inom byggnadsytan. Djupare lokala schakter måste göras inom någon form av temporär förstärkningsåtgärd till exempel stålspons.

Exploatörerna behöver kompletterande geotekniska undersökningar för detaljprojektering, bygglov och startbesked.

Arkeologi

Enligt analys av Riksantikvarieämbetets kartunderlag bedöms inga arkeologiska värden påverkas. Se planbeskrivningen under rubriken "Fornlämningar".

Fornlämningen RAÄ Göteborg 342 är en fornlämning som berör en stor del av Göteborgs innerstad och som har sin gräns norr om planområdet. Ansökan till Länsstyrelsen kan behövas för markarbeten i anslutning till denna, dvs för vissa av fastighetsägarna inom planområdet. Kostnaderna för arkeologiska åtgärder i såväl plan som byggskedet bekostas av respektive fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden kommer få inkomster i form av markförsäljning och exploateringsbidrag för allmän plats.

Utgifter

Fastighetsnämnden kommer att få utgifter för planprocessen, lantmäteriförrättning, geoteknik, projektledning, ränta under byggtiden, utbyggnad av allmän plats, marksanering, rivning och evakuering.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden kommer att få utgifter för ökad drift och skötselkostnader för allmänna platsen inom området utlagd som "TORG".

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden kommer att få intäkter i form av anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Enligt PBL kan en detaljplan innehålla bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk, tomter och allmänna platser – till exempel för att bevara en kulturhistorisk intressant byggnad. I sådana fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning

avsevärt försvåras. Vad ”avsevärt försvåras” innebär är inte helt självklart men av praxis kan man utläsa att ersättning normalt utgår om det innebär att fastighetens värde minskar ca 10 % eller mer. Minskar fastighetens värde istället ca 20 % eller mer anser praxis att fastighetens markanvändning *synnerligen försvåras* och de fallen kan kommunen bli skyldig att lösa in fastigheten. Principen enligt PBL är att det är fastighetens marknadsvärdesminskning som ersätts.

Det är därför av intresse att i tabellen nedan redogöra för de konsekvenser den aktuella planen innebär för varje fastighet. De bestämmelser som är aktuella i aktuellt fall är:

q₁ – Kulturhistorisk värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.

q₂ – Ursprungliga balkonger mot gatan ska bevaras.

q₃ – Byggnaden, dess form, uttryck och materialitet, ska bevaras. Detta inbegriper murverk inklusive dekor så som skulpturer, solbänkar i natursten samt sockel i natursten, gavelmotiv, ursprungliga dörrar med beslag, portar i smide, fönster med avseende på upphängning och indelning, samt ursprungliga detaljer av koppar och smide. Ursprunglig fast inredning inklusive dörrar och bänkar, samt detaljer så som smidda räcken och beslag, ska bevaras. Invändiga trapphus och portgångar får inte ändras eller byggas om.

k₁ – Underhåll och ändring av byggnad ska utföras varsamt och anpassas till ursprungligt utseende med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde arkitektoniska egenart.

Fastighet	Gällande plan	Skillnad till följd av nya planen
Masthugget 4:1	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ , q ₁ och q ₂ och införs.
Masthugget 4:2	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs.
Masthugget 712:26	Är utlagd som Allmän plats – plantering i gällande plan	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Hela bebyggelsen får planstöd. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs.
Masthugget 712:27	Är utlagd som Allmän plats – plantering i gällande plan	Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. B – Bostäder.

		Den planerade bebyggelsen möjliggörs. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs.
Masthugget 712:41	Är utlagd som Allmän plats – plantering i gällande plan	BC ₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs.
Masthugget 4:5	Är planlagt för Allmänt ändamål	TORG – Torg BC ₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. C ₂ – Centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs. Bestämmelserna q ₁ , q ₃ och k ₁ införs.
Masthugget 4:10	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ , q ₁ och q ₂ införs.
Masthugget 4:9	HS – Sammanbyggd bebyggelse för handelsändamål alt. Lokaler för annat ändamål.	E ₁ C – Teknisk anläggning, telestation samt centrumändamål. Ges möjlighet att uppföra gårdsbyggnader. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs.
Masthugget 4:8	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Flygelbyggnad ges planstöd. Bestämmelserna k ₁ och q ₁ införs.
Masthugget 4:7	BS – sammanbyggda bostäder tillåts	BC ₂ – Bostadsbyggnation med centrumändamål i bottenvåning. Den planerade bebyggelsen möjliggörs.
Masthugget 4:6	Är planlagt för Allmänt ändamål	TORG – Torg Q – Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde.

		Utbyggnad av gårdsbyggnad möjliggörs. Bestämmelserna q ₁ och k ₁ införs.
Masthugget 4:11	Är planlagt för Bostäder	BC ₁ - Bostadsbyggnation med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning.

Göteborgs stad gör bedömningen att den pågående markanvändningen inte kommer att *avsevärt försvåras* på någon av de fastigheter som kommer omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser genom detaljplanen. Därför kommer ingen ersättning att betalas ut enligt PBL till fastighetsägarna till följd av den rådighetsinskränkning som skyddsbestämmelserna innebär.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

Exploaterarna får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, bland annat lantmåteriförrättning, bidrag för allmän plats, kostnader förknippade med arkeologi, bostadsbyggnation mm.

Fastighetsägarna för Masthugget 4:5, 4:6, 4:7, 712:27 och 712:41 kommer få utgifter för det exploateringsbidrag de kommer lämna för utbyggnad på allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare/tomträttshavare

Tomträttshavaren på fastigheten Masthugget 4:6 kan eventuellt ha rätt till nedsättning av tomträttsavgälden om fastighetens marknadsvärde minskar avsevärt genom att viss del av fastigheten övergår till allmän platsmark.

Övrig mark utlagd som allmän plats inom planområdet förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

Masthugget 4:1, 4:2, 4:6, 4:8, 4:9, 4:10 och 712:26

Bebyggelse på dessa fastigheter kommer genom planläggningen att påverkas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser, vilket framgår i stycket: ”Konsekvenser för fastighetsägarna av planbestämmelserna gällande skyddsbestämmelser och rivningsförbud”. Som ovan anges gör Göteborgs stad bedömningen att ingen av fastighetsägarna/tomträttshavarens skada gör att de har rätt till ersättning enligt PBL.

Elisabeth Gondinger
Avdelningschef

Stefan Unger
Distriktschef

Albin Svahn
Handläggare