



Planhandling

Datum: 2014-06-10, rev 2016-10-25 och
2023-04-28
EN-Dnr: EXF-2023-01305, 0736/00
SBN-Dnr: SBF-2023-00439, 0432/13

Avdelning Projekt Norr

Mattias Hedeberg
Telefon: 031-368 11 90
E-post: mattias.hedeberg@exploatering.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	2 kv. 2023
Laga kraft	2 kv. 2023 (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, Rödjan 727:22-27 och Sannegården 734:9. Dessutom föreslås en mindre del av kommunens fastighet Bräcke 729:179 överföras till Bräcke 42:1 för att ge överensstämmelse med detaljplan. Efter att markområdena ovan är överförda till Bräcke 42:1 kommer del av Bräcke 42:1 att överföras till ny fastighet (Lotten A) som ägs av Göteborg Energi enligt köpekontrakt mellan St1 och Göteborg Energi.

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 och Göteborg Energi ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom sin kvartersmark.

Drift och förvaltning

St1 och Göteborg Energi ansvarar för sin mark avseende förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark.

Avtal

Kommunen och St1

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.

Kommunen och St1 har tecknat ett arrendeavtal för parkering utanför planområdet norr om St1s fastighet. Arrendet kommer att börja gälla när detaljplanen och förrättningen med marköverföringarna enligt detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ledningsägare och St1

Planens genomförande innebär att befintliga fjärrvärme- och elledningar flyttas och läggs utanför St1s fastighet i enlighet med träffat avtal med ledningsägare och St1

Göteborg Energi och St1 har tecknat avtal avseende förvärv av markområde (Lotten A).

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Det finns ingen allmän plats inom planområdet, inlösen av allmän plats är således inte aktuellt.

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Nedanstående kommunala fastigheter/områden planläggs för kvartersmark och ska överföras till St1.

Fastighetsreglering ska ske för överföring av fastigheterna Rödjan 727:22-27 samt delar av fastigheterna Arendal 764:721, Bräcke 729:4, Bräcke 729:179, Rödjan 727:5, Rödjan 727:13 Rödjan 727:19 och Sannegården 734:9 till mottagande fastigheten Bräcke 42:1.

Efter att markområdena ovan är överförda till Bräcke 42:1 ska del av Bräcke 42:1 avstyckas till ny fastighet (Lotten A) för Göteborg Energi enligt köpekontrakt mellan St1 och Göteborg Energi.

Servitut

Utfartsservitut till förmån för fastigheterna Rödjan 727:22-27, rättighetsid 1480K-VIA-130.1 kommer att upphöra i samband med att fastigheterna regleras i sin helhet till Bräcke 42:1.

Avtalsservitut från 1984 till förmån för Göteborg Energi belastande St1s fastighet kommer att upphävas enligt avtal mellan Göteborg Energi och St1. Servitutet är beläget utanför planområdet.

Planförslaget möjliggör att servitut inrättas till förmån för Trafikverkets fastighet Rödjan 727:40 för de delar som i järnvägsplan utgörs av Js-område avseende bland annat tillfartsväg i östra delen av planområdet samt trumöga i västra delen av planområdet.

Ledningsrätt

Inom området finns privata och allmänna ledningar. Befintliga allmänna fjärrvärme- och elledningar som tillhör Göteborg Energi inom planområdet och St1s fastighet ska flyttas. Ledningarna kommer att läggas utanför St1s fastighet, så som fastigheten kommer att se ut efter genomförandet av detaljplanen. Det kommer att finnas allmänna ledningar kvar inom E-tomten. För dessa kan ledningsrätt bildas framöver. Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ev framtida ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om förrättning har gjorts av kommunen, genom dess fastighetsnämnd, 1977-01-13. Ärendet delades upp 1987, se akt 1480K-1987F311, så att aktuella områden handläggs i förrättning, LM-dnr 0452/87, O057298. Samtliga kvarstående fastighetsregleringar görs i denna förrättning.

St1 kommer att ansöka om avstyckning av Lotten A enligt avtal mellan St1 och Göteborg Energi.

Förrättningskostnaderna för fastighetsregleringarna betalas av St1 enligt avtalet mellan kommunen och St1. Göteborg Energi står för förrättningskostnaderna avseende avstyckningen av Lotten A

Trafikverket har ansökt om förrättning för inrättande av servitut enligt gällande järnvägsplan, ärende O226928. Trafikverket står för kostnaderna för denna del.

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 St1.

St1 nyttjar stickspår från Hamnbanan in till sin fastighet. Stickspåret kommer efter fastighetsregleringarna att tillhöra St1s fastighet.

Hamnbanan

Trafikverket har byggt ut hamnbanan till dubbelspår genom anläggandet av nytt spår på den södra sidan om 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, vilket skett i samråd med Trafikverket.

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/ kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende va-anslutning. Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av nybyggnation inom området.

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 fastighetsägaren.

Luft och buller

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader för bildandet av servitut för underjordisk anläggning.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Planens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för St1

St1 bekostar samtliga eventuella åtgärder inom kvartersmarken. Vid nybyggnation inom kvartersmarken får St1 kostnader för eventuell marksanering, bygglov, planläggning och anslutningsavgifter samt förrättningskostnader för lantmäteriförrättningen för genomförandet av marköverföringarna.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får kostnader för markförvärv, byggnation inom E-området och förrättningskostnader för avstyckning av lotten A.

Annika Wingfors
Distriktschef

Mattias Hedeberg
Handläggare