



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

2014-11-26, rev. 2015-04-27
FN Diarienummer: 1047/09
BN Diarienummer: 0787/06
Planaktbeteckning: 2-5222

Exploateringsavdelningen

Pernilla Hultman
Telefon: 031-368 11 60
E-post: pernilla.hultman@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för hamnutvidgning vid Lilla Aspholmen samt utbyggnad av konferenscenter inom stadsdelen Arendal 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 att möjliggöra en utbyggnad av hamnområdet genom att Älvsborgshamnen och Arendal (I) byggs ihop. Utbyggnaden innebär att vattenområdet vid Lilla Aspholmen fylls igen och att holmen exploateras för hamnändamål. Detaljplanen omfattar ett område som ingår i riksintresset för kulturmiljövård, Nya Älvsborgs fästning. Utfyllnaden norr om Lilla Aspholmen sker i vattenområde med bland annat ålgräsbestånd. Sprängning och utfyllnad påverkar livsmiljö för större vattensalamandern. Detaljplanen tillgodoser riksintresset för Göteborgs hamn.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4:e kvartalet 2009
Utställning	1:a kvartalet 2014
Godkännande BN	2:a kvartalet 2015
Antagande KF	2:a kvartalet 2015
Laga kraft	3:a kvartalet 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, med undantag från det område med planbestämmelse K som har genomförandetid 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 bygg rätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Göteborgs Hamn AB (GHAB). Göteborgs kommun äger ett område liksom Danafjord Fastigheter AB och Svenska staten genom Statens fastighetsverk. Även allmänt vattenområde berörs.

Huvudmannaskap, allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

GHAB svarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark avgränsat för hamn. GHAB svarar för tillbyggnad av konferenscenter samt för eventuell utbyggnad av nya parkeringsplatser inom egen mark.

Danafjord Fastigheter AB svarar för eventuella åtgärder inom kvartersmark för industri.

Anläggningar inom vattenområde

GHAB svarar för utbyggnad och underhåll av anläggningar inom vattenområde avsett för hamnverksamheten.

Avtal

Detaljplanen innebär att Göteborgs kommun ska överlåta kvartersmark till GHAB vilket regleras i fastighetsbildningsavtal mellan parterna. I avtalet kommer mark från den kommunägda fastigheten Arendal 764:403 att överlåtas till den intilliggande fastigheten Arendal 764:717, som ägs av GHAB, genom fastighetsreglering. Avtalet kommer att kompletteras för att reglera upplåtelse av ledningsrätt och tekniska anläggningar samt ersättning för marköverlåtelse.

Göteborgs kommun och Danafjord Fastigheter AB avser träffa avtal med GHAB om överföring av vattenområde inom Arendal s:65 som ägs gemensamt av kommunen och Danafjord Fastigheter AB. Samfälligheten överförs till lämplig fastighet ägd av GHAB.

GHAB bör träffa överenskommelser om markförvärv m.m. med följande berörda.

- Statens fastighetsverk – Arendal 764:283. Om ej överenskommelse med Statens Fastighetsverk nås får GHAB ansöka om tvångsvis förvärv av berörda områden.
- Kammarkollegiet - Allmänt vattenområde

Detaljplanens genomförande innebär att riksintresse för kulturmiljövården skadas. Ett avtal har träffats mellan Göteborgs kommun, genom dess kulturnämnd, och GHAB som

reglerar åtgärder till följd av intrånget i kulturmiljön. Avtalet innebär att GHAB ska lämna ett bidrag till kulturnämnden. Bidraget ska i huvudsak användas till att för allmänheten beskriva den befästa staden Göteborg och dess historia. Lämpliga åtgärder för att uppnå målsättningen ska tas fram av kulturnämnden i samarbete med GHAB och Statens Fastighetsverk.

Diskussioner om samfinansiering av korsningsåtgärder vid Oljevägen/Nordatlanten/Arendals Allé, i direkt anslutning till planområdet, pågår mellan Göteborgs kommun (trafikkontoret), GHAB och anläggningssamfälligheten för Arendals allé (Arendal ga:7).

Tillstånds-/dispensärenden

En ansökan av kommunen om upphävande av strandskydd är inlämnad till länsstyrelsen.

Större vattensalamander förekommer inom planområdet. Arten skyddas genom miljöbalkens artskyddsförordning. GHAB har ansökt hos länsstyrelsen och beviljats dispens enligt 14§ artskyddsförordningen för borttagande av livsmiljöer på kullen söder om Arkenberget. Länsstyrelsen har vid samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken bedömt att intrånget i artens livsmiljö inte erfordrar dispens, men samtidigt förelagt GHAB att vidta skyddsåtgärder vid ingrepp i livsmiljöerna i form av att arbetena inte får utföras under perioden 30 september till 15 april.

Detaljplanens genomförande avseende bl a åtgärder i vatten kräver tillstånd enligt miljöbalken. GHAB ansvarar för erforderlig ansökan om tillstånd hos miljödomstolen och i samband med tillståndsprövningen kommer lämpliga kompensationsåtgärder att behandlas. GHAB ansvarar även för övriga tillstånd som enligt miljöbalken krävs för detaljplanens genomförande.

Väster om konferensanläggningen Arken finns fornlämningen Lundby 1. Tillstånd från länsstyrelsen krävs vid intrång på fornlämningens skyddsområde. GHAB, i egenskap av fastighetsägare, ansvarar för erforderligt tillstånd om intrång aktualiseras.

Kompensationsåtgärder för natur och rekreation

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 exploateringar ersätts genom åtgärder i närområden eller på annan plats i staden. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen/exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Det har i utvärderingsarbetet framkommit att det inte föreligger något behov av kompensationsåtgärder med anledning av exploateringen i den aktuella detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marköverföringar genom fastighetsreglering ska genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner. Åtgärderna har, så långt det är möjligt, att reglerats i avtal mellan berörda parter vilket behandlas ovan under Organisatoriska frågor.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga allmänna ledningar (främst vatten- och avloppsledningar samt berganläggningen) säkerställs med ledningsrättupplåtelse vilket regleras i överenskommelse med GHAB i samband med överlåtelse av marken.

Ledningsrätt kan också komma att inrättas för allmänna el- och teleledningar, bland annat längs med Nordatlanten. Kommunen säkerställer att upplåtelse sker utan ersättning i avtalet med GHAB.

I samband med att mark överförs från kommunens fastighet Arendal 764:403 så kan befintligt vägservitut i Nordatlanten upphävas.

Servitut för båttrafik till förmån för Arendal 764:720 ska ändras till nytt läge.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om erforderlig fastighetsbildning till följd av överenskommelser som träffas med kommunen som part. Kostnaderna för lantmäteriförrättningarna fördelas mellan berörda parter enligt avtal.

Övrig fastighetsbildning ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för.

Ansökan om ledningsrätt görs och bekostas av respektive ledningshavare.

Fastighetsrättsliga åtgärder ska vara genomförda innan lov meddelas för anläggningar.

Tekniska frågor

Trafik

Hamnverksamheten och konferenscentret ansluter till huvudvägnätet, Olje- och Arendalsvägen, via kvartersväg (Nordatlanten) öster om planområdet. Kvartersvägen förvaltas av GHAB där fastigheter inom aktuellt hamnområde med behov att nyttja vägen innehar utfartsservitut.

En ombyggnad av korsningarna mot Oljevägen vid Arendals allé och Nordatlanten utanför detaljplanens område är önskvärd då detta ökar framkomligheten vid in- och utfart på nämnda gator.

Parkering

Erforderlig parkering för hamnverksamhet förutsätts anordnas inom kvartersmark.

Inom fastigheten med konferensanläggningen Arken finns 320 parkeringsplatser vilket tillgodoser behovet enligt Göteborgs stads parkeringstal.

Vatten- och avlopp

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Oljevägen. Förbindelsepunkt finns upprättad vid Nordatlantens anslutning mot Oljevägen.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall avledas till Göta älv. Dagvattenhanteringen förutsätts ske så att föroreningar inte avleds till älvvattnet.

Detaljplanen berör en befintlig berganläggning tillhörande kretslopp och vatten.

Sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer skall utföras innan sprängning påbörjas. Förbesiktningens protokoll upprättas med tunnelansvarig besiktningsman och byggherrens underskrift.

Tillåten vibrationsnivå för kretslopp och vattens berganläggningar är för närvarande bestämd till maximalt $v_{10}=35$ mm/s. Denna nivå kan anpassas efter utförd förbesiktning. Vibrationsmätare skall placeras i berganläggningen eller på annan plats om besiktningsman ansvarig för berganläggningen godkänner detta.

Kretslopp och vatten skall ta del av riskanalys för sprängning före arbetena påbörjas.

Anmälan om sprängning skall göras senast 2 veckor före start för att möjliggöra förbesiktning. Besiktning utförs på bekostnad av exploatören.

Efter avslutad sprängning utförs efterbesiktning och protokoll upprättas med besiktningsman ansvarig för berganläggningarna och byggherrens underskrift.

Skador på berganläggningen och berganläggningens eventuella installationer åtgärdas på bekostnad av exploatören.

Ansvar, utförande och kostnader vid arbeten som kan påverka berganläggningen kommer att regleras i avtal mellan Göteborgs kommun och GHAB.

El, tele, gas och fjärrvärme

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till transformatorstation nordost om planområdet.

Till konferensanläggningen Arken finns opto-, gas- och fjärrvärmeledningar utbyggda.

Ledningar som kommer att ligga på kvartersmark kan säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt alternativt anslutningsavtal.

Inom område betecknat med "V" (hamn) ger planen stöd för att uppföra tekniska anläggningar såsom nya nätstationer.

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.

Markmiljö

Respektive fastighetsägare svarar för finansieringen av sanering av eventuella markföroreningar inom planområdet. Samråd ska ske med miljöförvaltningen om åtgärder och eventuell efterbehandling och deponering avseende markföroreningar.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts som underlag för planarbetet.

En utredning har också gjorts för att undersöka erosion vid Stora Aspholmen i samband med utökning av farleden in till ombyggt kajplats 713. Resultatet av utredningarna beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med planens genomförande. Respektive fastighetsägare (främst GHAB) bekostar erforderliga kompletterande utredningar.

Arkeologi

Arkeologiska utredningar (särskild utredning och förundersökning) har genomförts inom planområdet. Innan en exploatering kan ske inom det kulturhistoriska riksintresseområdet krävs även en slutundersökning av de kända fornlämningarna som avses tas bort (Lundby 132, Göteborg 367, 440 och 445). GHAB ansvarar för och bekostar erforderliga slutundersökningar. Tillstånd från länsstyrelsen krävs vid intrång på fornlämnings skyddsområde (Lundby 1). Detta behandlas ovan under Organisatoriska frågor, Tillstånds-/dispensärenden.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter och inkomster för fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får inkomster i samband med markförsäljningar av områden som tidigare främst utgjort allmän platsmark och fritidsområde och ska upplåtas för hamnverksamhet och parkeringsändamål.

Utgifter och inkomster för trafiknämnden

Trafiknämnden har inga utgifter för iordningställande av allmän platsmark inom planområdet.

Framtida driftkostnader

Kommunens driftkostnader bedöms inte påverkas på grund av åtgärder inom planområdet. Trafiknämnden kan dock få ökade driftkostnader utanför planområdet om korsningsåtgärderna vid Oljevägen genomförs.

Utgifter och inkomster för kulturnämnden

Kulturnämnden har genom avtal med GHAB erhållit bidrag till följd av intrånget på kulturmiljön vid Nya Älvsborgs fästning.

Planekonomi och finansiering

Sammantaget medför detaljplanen ett överskott för kommunen genom de intäkter som markförsäljning inom planområdet genererar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/enskilda fastighetsägare

GHAB får utgifter för markförvärv, lantmäteriförrättningskostnader och åtgärder inom kvartersmark, för utgifter sammanhängande med tillstånds- och dispensärenden samt de kompensationsåtgärder som planeras. GHAB kan också få utgifter för trafikåtgärder utanför planområdet i enlighet med nämnd samfinansieringslösning.

Annika Wingfors
Distriktschef

Pernilla Hultman
Handläggare