



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Samråd  
Koncept 2012-12-17  
Datum: 2013-01-17  
FN Diarienummer: 1529/09  
Plannummer: (FIIa xxxx)

### Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll  
Telefon: 031-368 10 78  
E-post: förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bro över Göta älv inom stadsdelen Gullbergsvass och Tingstadsvassen i Göteborg

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

Detaljplanen har som huvudsyfte att reglera läge och utformning av en ny bro över Göta älv. Planen syftar även till att ge byggrätt för ny bebyggelse på den södra sidan av älven.

Parallellt med planarbetet upprättas en järnvägsplan för byggande av ny spårväg samt en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet.

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. 2013
Utställning	3 kv. 2013
Antagande	1 kv. 2014
Laga kraft	2 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

För utbyggnad gäller följande tidplan:

Ny Göta älvbro	2015-2020
Kvartersmark	2020-2030

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. För områden som är markerade med a<sub>1</sub> på plankartan är genomförandetiden 10 år från den 1/1 2020.

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**

Vasakronan AB äger fastigheterna Gullbergsvass 1:16, Gullbergsvass 3:3 och Gullbergsvass 16:1. AB Platzer Kärra 91:1-91:2 äger fastigheten Gullbergsvass 703:53. AB Platzer Gullbergsvass 1:9 äger fastigheten Gullbergsvass 1:17. KB Stengrunden 1645 äger fastigheten Gullbergsvass 1:12. Robert Sjölander äger fastigheten Lundbyvassen 736:166 och Göteborgs Frihamns AB äger fastigheten Lundbyvassen 736:168. Övriga fastigheter ägs av Göteborgs kommun. Kommunens fastighet Gullbergsvass 19:1 är upplåten med tomträtt till ST1 Energy AB.

Fastighetsägarförteckning och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## **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 allmän plats inom planområdet.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

### **Anläggningar inom vattenområde**

Kommunen svarar för alla åtgärder inom vattenområdet.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Kommunen upprättar parallellt med detaljplanen en järnvägsplan för spårvägen som förutom planområdet även omfattar spårsträckningen från Götaleden till Nils Ericsonsgatan och Östra Hamngatan. Kommunen svarar även för utbyggnaden av ny bro i detta område.

## **Avtal**

### **Kommunen och Vasakronan AB/AB Platzer**

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtal och överenskommelser om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och Vasakronan/Platzer. Avtalen ska bland annat reglera utbyggnaden av allmänplats och kvartersmark. Överenskommelserna ska reglera inlösen av del av fastigheterna Gullbergsvass 1:16, Gullbergsvass 1:17, Gullbergsvass 3:3, Gullbergsvass 16:1 och Gullbergsvass 703:53 samt överlåtelse av kommunägd mark.

### **Kommunen och övriga fastighetsägare/tomträttshavare**

Innan detaljplanen antas bör avtal tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare som reglerar inlösen av hel eller del av respektive fastighet.

### **Kommun och ledningsägare**

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

### **Kommun och arrendatorer**

Befintliga arrendatorer på kommunägd mark, inom allmänplats, bör sägas upp för avflyttning innan detaljplanen antas.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Kommunen kommer att lösa in hela eller del av de fastigheter som är utlagda som allmän plats. De fastigheter som berörs av inlösen är Gullbergsvass 1:16, Gullbergsvass 1:12, Gullbergsvass 1:17, Gullbergsvass 3:3, Gullbergsvass 16:1, Gullbergsvass 703:53, Lundbyvassen 736:166, Lundbyvassen 736:168 och tomträttsfastigheten Gullbergsvass 19:1.

### **Fastighetsbildning**

De fastigheter som löses in överförs till angränsande kommunägd allmänplatsfastighet.

En eller flera fastigheter föreslås bildas för respektive nytt kvarter väster om bron. Fastighetsbildningen föreslås ske successivt på grund av att de nya kvarteren inte kan bebyggas förrän Göta älvbron är riven.

3D-fastigheter kan bildas för kvartersmark under allmänplats.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för de blivande parkeringsanläggningarna inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningarna Gullbergsvass ga:16 (angöringsgata) och ga:17 (tekniska anläggningar) kommer att omprövas.

### **Servitut**

Servitut bör upplåtas för Göta älvbron till dess att den nya bron är uppförd och den gamla bron är riven.

Servitut föreslås upplåtas till förmån för fastigheten Gullbergsvass 16:1 gällande parkering och tillfart under huvudgatan (bron) väster om fastigheten.

Befintliga servitut för parkering och gångväg mm inom de nya kvarteren väster om bron kommer successivt att upphöra.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt bör upplåtas för alla nya ledningar och anläggningar inom E-område.

Befintliga ledningar och anläggningar som berörs av utbyggnaden och som är säkrade med ledningsrätt kommer att omprövas och läggas om inom allmänplatsmark eller E-område.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägare och kommunen, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för inlösen av mark för allmänplats.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Kommunen, genom dess trafiknämnd, kommer att anlägga en ny huvudgata över Göta älv för spårvagns-, buss-, bil-, gång- och cykeltrafik. På den södra sidan av älven kommer kollektivtrafiken att fortsätta på egen ramp över väg E45 och ansluta till befintliga spår i Nils Ericsonsgatan och Östra Hamngatan.

Göta älvbron kommer att rivas efter det att den nya bron är uppförd.

Statstjänaregatan kommer att stängas för trafik mot Gullbergs Strandgata i samband med utbyggnaden av en ny bro.

På Hisingen kommer tillfälliga trafikaneläggningar att iordningställas för att säkra framkomligheten under byggtiden.

### **Gator**

Kommunen kommer att iordningställa lokalgator, gc-väg och torg när Göta älvbron är riven.

### **Gång- och cykelvägar**

Nya gång- och cykelvägar iordningställs på den nya bron och inom markerad gc-väg från bron, mellan de nya kvarteren väster om bron. Gång- och cykelvägar inom lokalgatan iordningställs i samband med utbyggnaden av kvartersmarken.

### **Parkering**

Befintliga parkeringshus öster om Göta älvbron kommer att rivas i samband med utbyggnaden av en ny bro. Dessa parkeringsplatser samt berörd markparkering i området söder om Göta älv behöver ersättas med ny parkering både under byggnadstiden samt långsiktigt.

Infarten till befintligt parkeringsgarage inom fastigheten Gullbergsvass 16:1 ska säkras under utbyggnaden av en ny bro. Ny infart och parkering iordningställs under bron i samband med utbyggnaden.

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen samt befintlig bilparkering föreslås lösas inom de nya kvarteren och inom 3D-fastigheter under allmänplatsmark. För att dagens parkeringsnorm ska uppfyllas kommer parkering även att tillåtas ovan

mark inom kvartersbebyggelsen. Parkering inom kvartersmark kan även lösas som gemensamhetsanläggningar.

Som ersättning för de parkeringsplatser som försvinner under utbyggnaden av ny bro och kvartersbebyggelse föreslås tillfälliga parkeringslösningar som parkeringspråmar och/eller parkeringsdäck längs den södra sidan av Göta älv i anslutning till befintlig kvartersbebyggelse.

Erforderlig cykelparkering föreslås lösas inom kvartersmark och/eller under ny bro.

## **Hamnanläggningar**

Fritidsbåtar kommer att ha ett behov av hamnplatser på ömse sidor av den nya bron i avvaktan på broöppning. I planbeskrivningen redovisas förslag på lägen. Utbyggnad och finansiering av hamnplatserna kommer att hanteras vidare i det fortsatta planarbetet.

## **Vatten- och avlopp**

Dricks- och spillvattenledningar kommer att anläggas inom allmänplats.

Befintlig dricksvattenledning (V300) som följer Göta älvbron tas bort i samband med rivningen av bron. En ny dricksvattenledning anläggs under Göta älv. Befintliga dricks- och spillvattenledningar samt pumpstationer som berörs av den nya bron och/eller av kvartersbebyggelsen får läggas om till planerade lokalgator och torg. Nya dricks- och spillvattenledningar anläggs inom allmänplats i samband med utbyggnaden av lokalgator och torg.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

## **Dagvatten**

Dagvattnet från den nya bron och lokalgator ska omhändertas och renas innan det avleds till Göta älv. För övrigt dagvatten föreslås som huvudalternativ att dagvattnet avleds med självfall direkt till Göta älv utan fördröjning.

## **EI**

Befintliga nätstationer och ledningar som berörs av den nya bron och/eller av kvartersbebyggelsen får läggas om till planerade lokalgator och torg. Nätstationer kan anläggas inom E-område under ny bro. Nya elledningar anläggs inom allmänplats i samband med utbyggnaden av lokalgator och torg.

Ombyggnader regleras enligt gällande avtal mellan kommunen och Göteborg Energi Nät AB.

## **Fjärrvärme och fjärrkyla**

Befintlig fjärrvärmeledning (400) som är monterad i Göta älvbron över Götaleden tas bort i samband med rivningen av bron. En ny fjärrvärmeledning föreslås följa befintlig eller ny bro över Götaleden.

Befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar som berörs av den nya bron och/eller av kvartersbebyggelsen får läggas om till planerade lokalgator och torg. Befintlig pumpstation för fjärrvärme inom parkeringshuset vid Gullbergs Strandgata tas bort och ersätts med en ny pumpstation inom E-område under den nya bron alternativt utanför

planområdet. Nya fjärrvärme- och fjärrkyla-ledningar anläggs inom allmänplats i samband med utbyggnaden av lokalgator och torg.

Ombyggnader regleras enligt gällande avtal mellan kommunen och Göteborg Energi AB.

## Övriga ledningar

Göteborg Energi GothNet har kablar i Göta älvbron vilka tas bort i samband med rivningen av bron. Nya kablar dras under älven.

Befintliga ledningar som berörs av den nya bron och/eller av kvartersbebyggelsen får läggas om till planerade lokalgator och torg. Nya ledningar anläggs inom allmänplats i samband med utbyggnaden av lokalgator och torg.

## Markmiljö

Enligt den översiktliga markmiljöundersökningen som har genomförts består de övre marklagren generellt av fyllnadsmassor som utgörs av siltig lera med inslag av tegel, trä, och organiskt material. Förhöjda halter av metaller och PAH-16 har påvisats oregelbundet fördelat över hela planområdet. Marklagren visar ändå generellt en lägre föroreningshalt än förväntat. Ytterligare undersökningar föreslås under planarbetet.

Bottensedimentet i Göta älv har undersökts i ett flertal tidigare provtagningar. Undersökningarna visar att sedimentet generellt innehåller förhöjda halter av petroleumkolväten, PAH, PCB, metaller, tennorganiska metaller och metylkvicksilver. Åtgärder och vidare beskrivningar redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen till järnvägsplanen.

## Luft och buller

Nya luft- och bullerutredningar kommer att genomföras under det fortsatta planarbetet.

## Geoteknik

### Historik

Ett flertal geotekniska utredningar och undersökningar har genomförts i samband med tidigare byggnationer på markområdet söder om älven.

Området för Gullbergsvass var tidigare ett våtmarksområde som etappvis fyllts ut under ca 100 år, fyllnadsarbetena påbörjades i början av 1800-talet. Den ursprungliga strandlinjen vid 1800-talets början låg uppe vid nuvarande västra stambanan. Fyllningens mäktighet som varierar mellan ca 2,5-5 m lades ut direkt på befintlig sjöbotten och utgörs till största delen av muddermassor och sand men även andra typer av fyllnadsmassor förekommer. Fyllningen underlagras av lera, mäktigheter på över 100 m har konstaterats. Kajerna i området började anläggas under senare delen av 1800-talet.

### Stabilitet

Både lokal- och totalstabiliteten har under senare år kontrollberäknats, beräkningarna visar att stabiliteten för nuvarande förhållanden kan anses vara tillfredställande.

### Grundläggning och sättningar

Marken inom området är sättningsbenägen, så alla typer av markbelastningar kan förväntas medföra att sättningarna tilltar. Alla byggnader och tyngre konstruktioner kommer att behöva pågrundläggas. På grund av de stora jordmäktigheterna är

kohesionspålning (pålarna slås ner i leran) det sannolikaste alternativet. Eventuell höjning av marknivån bör ur sättningsynpunkt utföras med lätta massor t ex lättklinker, cellplast alternativa lösningar kan vara bankpålning, påldäck. Känsliga anslutningar mellan pålade konstruktioner och oförstärkt mark som entréanslutningar, garage mm kan anläggas med länkplattor.

### Kajernas tillstånd

Kajens tillstånd utmed Göta älv för den aktuella sträckan är under utredning. Vid en nu utförd översiktlig okulärbesiktning kunde det konstateras differenssättningar samt viss underminering.

### Hinder i mark

Det aktuella området har varit exploaterat under en lång period och flera olika typer av verksamheter har förekommit. Detta innebär att det finns många markförlagda konstruktioner som fundament, pålar och äldre grundläggning som vid en utbyggnad kan vara försvårande och fördyrande hinder.

## **Arkeologi**

Området berörs delvis av fornlämning Göteborg 216. Med tidigare utförda undersökningar i området och pågående arkeologiska undersökningar för Västlänken så får det fortsatta arbetet utvisa om ytterligare arkeologiska utredningar erfordras inom planområdet.

Tillstånd erfordras av Länsstyrelsen om det i samband med markexploateringen påträffas någon fornlämning.

Se vidare i planbeskrivningen under Kulturhistoria.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

##### **Inkomster**

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster från försäljningen av kommunens kvartersmark väster om den nya bron.

##### **Utgifter**

Fastighetsnämndens utgifter är kopplade till utbyggnaden av kvartermark och allmänplatsmark väster om den nya bron. De utgifter som kan uppkomma är för inlösen av befintliga parkeringsplatser, utbyggnad av allmänna lokalgator och torg, kajförstärkningar, marksanering, ombyggnad av ledningar, utredningar med mera.

#### **Trafiknämndens utgifter**

Trafiknämnden svarar för utbyggnaden av den nya bron och de åtgärder som är föranledda av detta. Det innebär att trafiknämnden svarar för inlösen av de fastigheter som berörs av den nya bron, evakueringar, omläggningar av ledningar, markmiljöåtgärder, samtliga utredningar och tillstånd, rivning av befintlig bro med mera.

Trafiknämnden föreslås även bekosta utbyggnaden av planerade tilläggsplatser för fritidsbåtar som väntar på broöppning.

Utbyggnaden av en ny bro över Göta älv ska delvis finansieras genom Västsvenska Paketet (VP), ett övergripande finansieringsavtal mellan trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgsregionens kommunalförbund och Göteborgs stad.

### **Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter**

Kretslopp och Vattennämnden får bekosta utbyggnaden av nya vatten- och avloppsledningar till kvarteren väster om den nya bron.

Finansiering och omläggning av befintliga anläggningar inom området bör regleras i separata överenskommelser mellan kommunen och Kretslopp och Vattennämnden innan detaljplanen antas.

### **Framtida driftkostnader för kommunala nämnder**

Trafiknämnden kommer att svara för drift och underhåll av den nya bron samt allmänna torg och gator inom planområdet.

### **Gatukostnader och övriga avgifter**

Utbyggnaden av allmänna platser bekostas av kommunen eller genom avtal.

## **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

### **Fastigheten Gullbergsvass 1:16**

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 1:16 kommer att få ersättning för parkeringsanläggningen och markområdet som löses in av kommunen. Fastighetsägaren föreslås förvärva kvartersmark väster om den nya bron för att lösa det långsiktiga parkeringsbehovet samt för ny stadsbebyggelse. Kommunen kommer att iordningställa provisoriska parkeringsplatser under utbyggnadsfasen som om möjligt motsvarar de parkeringar som tas bort.

Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder, parkering, utbyggnad av kvarter och allmänplats med mera.

### **Fastigheten Gullbergsvass 703:53**

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 703:53 kommer att få ersättning för parkeringsanläggningen och markområdet som löses in av kommunen. Fastighetsägaren föreslås förvärva kvartersmark väster om den nya bron för att lösa det långsiktiga parkeringsbehovet samt för ny stadsbebyggelse. Kommunen kommer att iordningställa provisoriska parkeringsplatser under utbyggnadsfasen som om möjligt motsvarar de parkeringar som tas bort.

Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder, parkering, utbyggnad av kvarter och allmänplats med mera.

### **Fastigheten Gullbergsvass 16:1**

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 16:1 kommer att få ersättning för det markområde som löses in av kommunen. Ny infart till befintligt parkeringsgarage och nya parkeringsplatser iordningställs under bron. Kommunen kommer att iordningställa provisoriska parkeringsplatser under utbyggnadsfasen som om möjligt motsvarar de parkeringar som tas bort.



Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder, parkering, utbyggnad av kvarter och allmänplats med mera.

### **Fastigheten Gullbergsvass 3:3**

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 3:3 kommer att få ersättning för det markområde som löses in av kommunen. Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder, utbyggnad av kvarter och allmänplats med mera.

### **Fastigheten Gullbergsvass 1:12**

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 1:12 kommer att få ersättning för det markområde som löses in av kommunen. Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder.

### **Fastigheten Gullbergsvass 1:17**

Ägaren till fastigheten Gullbergsvass 1:17 kommer att få ersättning för det markområde som löses in av kommunen. Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder.

### **Fastigheten Lundbyvassen 736:168**

Ägaren till fastigheten Lundbyvassen 736:168 kommer att få ersättning av kommunen för inlösen av fastigheten. Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder.

### **Fastigheten Lundbyvassen 736:166**

Ägaren till fastigheten Lundbyvassen 736:166 kommer att få ersättning av kommunen för inlösen av fastigheten. Avtal ska tecknas med kommunen innan detaljplanen antas som reglerar inlösen och övriga fastighetsbildningsåtgärder.

### **Fastigheten Gullbergsvass 19:1**

Gällande tomträttsavtal med ST1 Energy AB gällande fastigheten Gullbergsvass 19:1 kommer att justeras.

Ulf Edgren  
Avdelningschef

Charlotta Cedergren  
Distriktschef

Per-Anders Käll  
Handläggare