



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2013-11-26
FN Diarienummer: 0286/07
Plannummer: (FIIa 5178)

Exploateringsavdelningen

Handläggare: Maria Brandt
Telefon: 031-368 10 67
E-post: maria.brandt@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken 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.

Efter samråd av planförslaget för Gamlestads torg har planarbetet delats upp i två etapper. Den första etappen, som denna detaljplan handlar om, omfattar det nya torget och kajområdet, resecentrum med buss- och spårvagnshållplatser och omgivande bebyggelse samt stationsentrén söder om Säveån. Etapp 2 behandlar området öster om det planerade läget på nya Gamlestadsvägen samt kvarteret norr om kvarteren A och B i etapp 1.

Etapp 1 beräknas rymma ca 200 bostäder och 30 000 kvm lokalyta för kontor, service, butiker, resecentrum, livsmedelshandel, hotell mm. Utöver detta finns det ytor för parkering, teknisk försörjning etc. Bebyggelseförslag för detaljplan etapp 1 rymmer ca 63 000 kvm ovan och under mark. För planens genomförande har alla befintliga byggnader inom planområdet rivits. Befintliga anläggningar för buss- och spårvagnstrafik i området kommer att byggas om/rivas.

Då planen innefattar omfattande kollektivtrafikåtgärder (bland annat ett nytt resecentrum i anslutning till knutpunkten) är Västtrafik AB en viktig part i framtagandet av detaljplanen.

Ny infrastruktur i planområdet förutsätter delvis att finansiering sker genom ett övergripande finansieringsavtal mellan Trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgsregionens kommunalförbund och Göteborgs stad, "Västsvenska paketet".

I anslutning till detaljplanen planeras/pågår även planarbeten för Gamlestads torg etapp 2, Gamlestads fabriker, Kv. Gösen (SKF Nya Kulan), Kv. Makrillen och Slakthusmotet. Planerna för Marieholmstunneln och Marieholmsbron har vunnit laga kraft. Genomförda projekt är Norge/Vänerbanan respektive Partihallförbindelsen.



Karta över projekt och detaljplaner i området

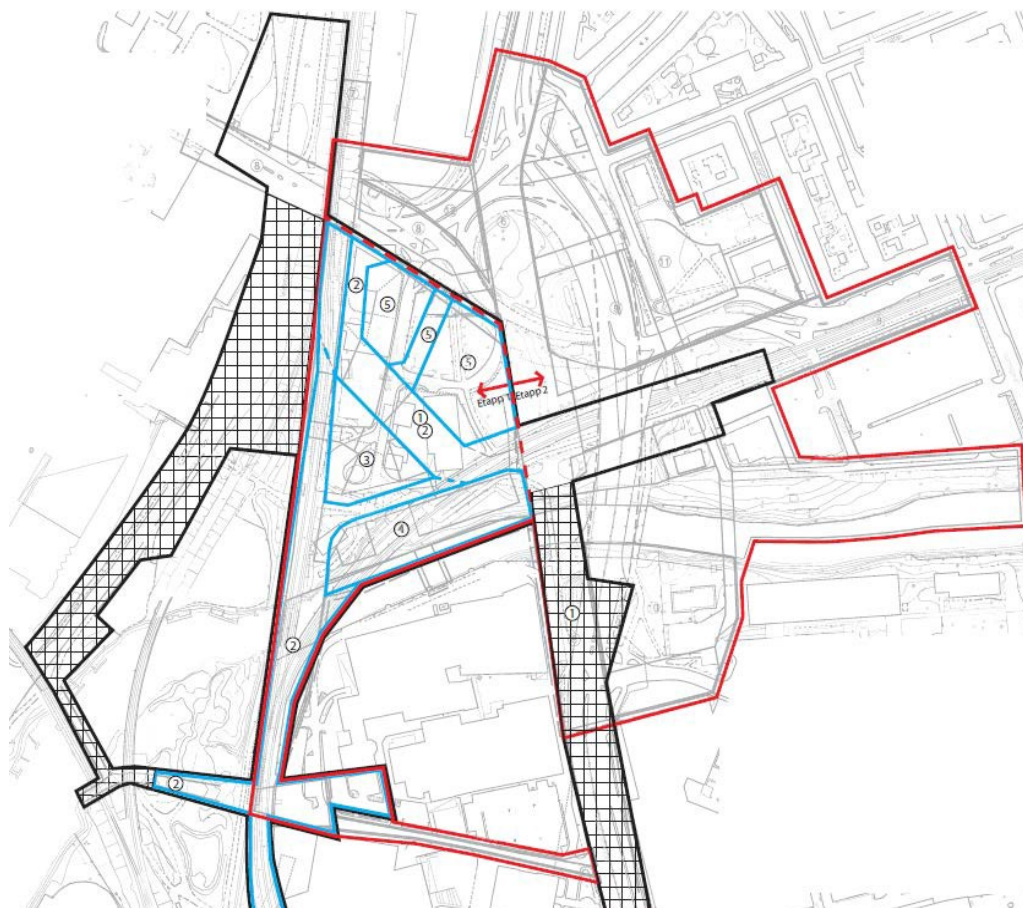
Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	4 kv. 2011
Utställning	4 kv. 2012
Godkännande i byggnadsnämnden	4 kv. 2013
Antagande i kommunfullmäktige	1 kv. 2014
Laga kraft	1 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Med hänsyn till planområdets storlek och det omfattande arbete som krävs med kommunaltekniska anläggningar och utbyggnad av kvartersmark kommer området att byggas ut etappvis. En planerad utbyggnadsordning är framtagen för etapp 1, se bild nedan. Arbets- och utbyggnadsordningen kommer att behöva studeras vidare i projekterings- och utbyggnadsskedet och samordning mellan parterna, exploatörer och kommunen, är nödvändig för planens genomförande. En ny knutpunkt beräknas stå klar 2017.



Planerad utbyggnadsordning: 1. Tillfälligt/reservspårvägsspåret 2. Huvudentreprenad utbyggnad spårväg kvartersmark T₂, allmän plats KOLLEKTIVTRAFIK, TORG och LOKALGATA (riva befintliga spårvägsbroar, anläggande av ny spårvägsbro mm) 3. Resecentrum, kontor samt utbyggnad allmän platsmark TORG, 4. Kajbebyggelsen samt utbyggnad allmän platsmark KAJ/TORG 5. Bebyggelsen norr om bussgatan samt utbyggnad allmän plats LOKALGATOR.

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).

Markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 3,1 ha mark. Marken inom planområdet ägs till största delen av Göteborgs kommun och en mindre del av en privat fastighetsägare (Olskroken 18:7).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger den blivande kvartersmarken och därigenom ansvarar fastighetskontoret för att markanvisa marken. Fastighetskontoret arbetar med att skapa förutsättningar för ett genomförande av planen, att intentionerna i planen uppfylls och för att möjliggöra ett maximalt nyttjande av de byggrätter där detaljplanen medger ett intervall gällande våningsantal exempelvis inom kvarter A.

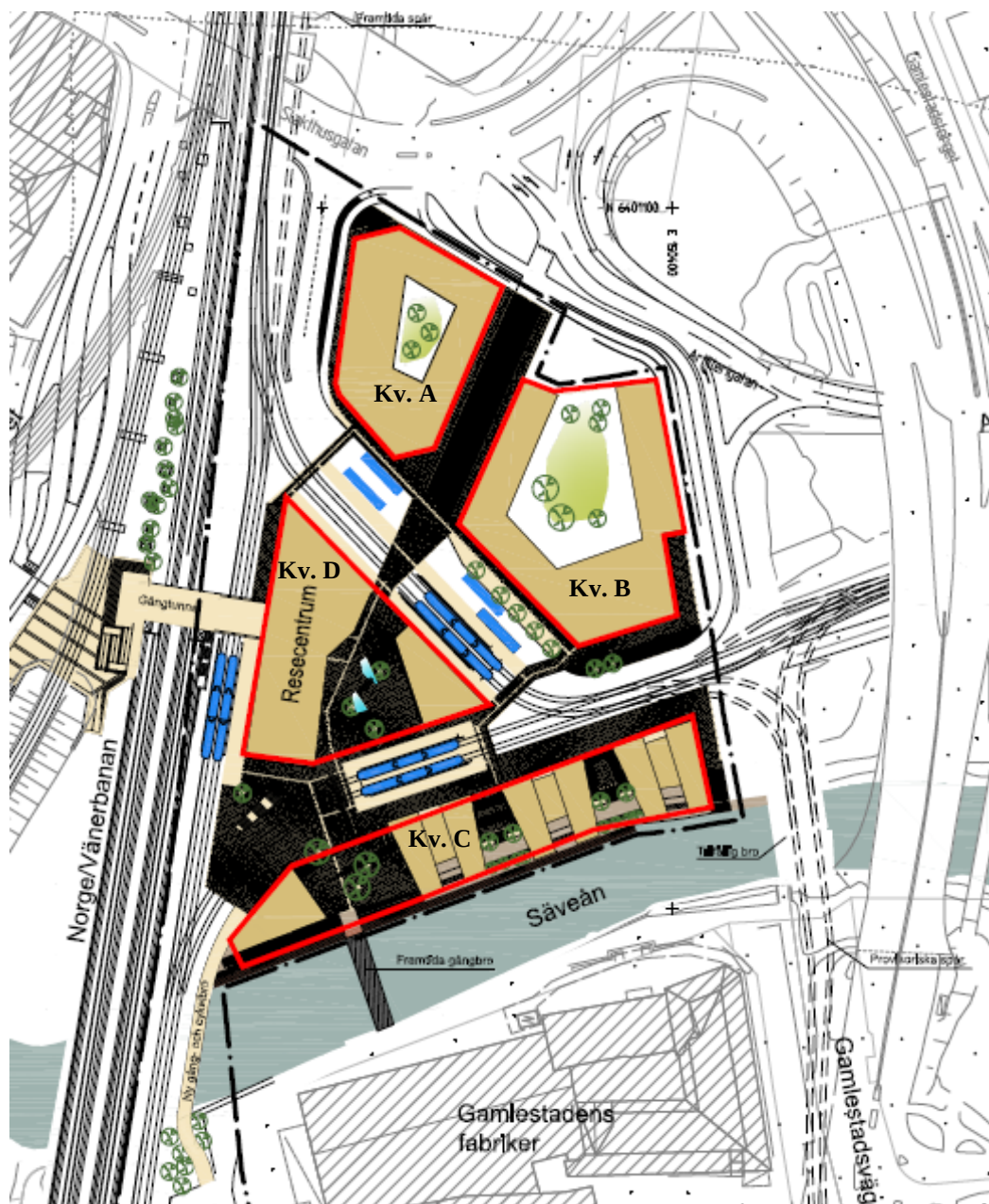


Illustration med kvarter A-D, avser kvartersmark enligt plankartan.

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 blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Trafiknämnden svarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av spårvägen, T₂.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för Sävån som i detaljplanen utgör vattenområde samt samtliga åtgärder gällande utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

En förutsättning för planens genomförande är att ett tillfälligt spårvägsspår anläggs under tiden utbyggnaden av den nya knutpunkten för kollektivtrafiken pågår. Bland annat kommer befintliga spårvägsbroar rivas och nya att anläggas över Sävån. Detta kommer att påverka fastighetsägaren till Olskroken 18:7, dels vid anläggandet och borttagande av spåret och dels under tiden spåret är i drift. Detta har reglerats i avtal med fastighetsägaren. Arbetet med anläggningen av det tillfälliga spårvägsspåret är påbörjad och bedöms vara borttaget i slutet av 2017.

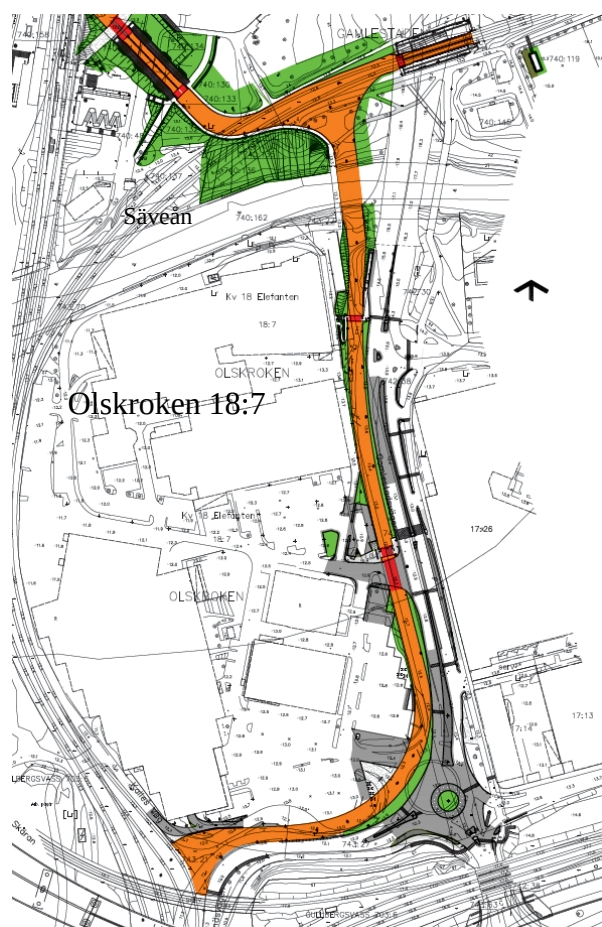


Illustration av tillfälligt spårvagnsspår (orange)

Avtal

Gällande avtal inom avtalsområdet

Olskroken 18:7

- Servitutsavtal med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 för brofäste mm till förmån för fastigheten Göteborg Olskroken 743:1.
- Nyttjanderättsavtal med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 för arbetsområde i samband med uppförande av brofäste mm.
- Överenskommelse mellan kommunen och Gbg Olskroken 18-7 AB för att reglera ovanstående villkor i ovanstående avtal.
- Överenskommelse med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 om tillfälligt spårvägsspår med mera vid Gamlestadens fabriker.

Övriga avtal

- På fastigheten 740:130 har det funnits en nedlagd bensinstation. Avtal är tecknat med SPIMFAB (SPI Miljösaneringsfond AB) för att undersöka och vid behov sanera bensinstationen. Undersökning av platsen utfördes i början av 2013. Området som berörs ligger troligtvis helt eller delvis under befintligt spårvägsspår och sanering av marken kommer därför få utföras i samband med rivning och anläggande av nytt spårvägsspår.
- Avtal knutpunkt Gamlestads torg mellan Göteborgs kommun, genom dess trafiknämnd, Västrafik och Trafikverket. Avtalet syftar till, att mellan parterna, reglera ansvar och åtagande dels vad gäller kostnader för projektering och utförande av anläggningar kopplade till kollektivtrafikknutpunkten, dels vad gäller drift och underhåll samt ägande av dessa anläggningar.
- Överenskommelse Knutpunkt Gamlestadstorg – Väster om järnväg mellan Göteborgs stad, genom dess trafiknämnd, och Trafikverket. Avtalet kompletterar ovanstående avtal (Avtal knutpunkt Gamlestads torg) avseende ytor väster om järnvägen.

Övriga arrendeavtal och hyresavtal är uppsagda för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Kommunen och exploatör

Kommunen kommer att teckna genomförandavtal med berörda exploatörer avseende detaljplanens genomförande. Avtalen skall bland annat reglera erforderliga marköverlåtelse, stabilitetsåtgärder (kontroll- och åtgärdsprogram), markmiljökontrollprogram, gestaltungsprogram bebyggelse, nödvändig samordning för planens genomförande mellan olika parter (exploatörer och kommunen), finansiering av allmänna anläggningar samt eventuella anläggningar utanför planområdet.

Avtalet kan även reglera eventuella upplåtelser av bostäder med särskild service. Förutom genomförandavtal kommer erforderliga tomrättsavtal att tecknas.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Fastighetsägare till Olskroken 18:7:

Kommunen ska genom avtal reglera nedanstående punkter med fastighetsägaren till Olskroken 18:7:

- En överenskommelse om utbyggnad av allmän plats söder om Sävån mm.
- **x**-område för gång- och cykeltrafik kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för kommunalägd fastighet.
- **u**- område för allmänna underjordiska ledningar kan säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.
- Inlösen allmän plats (**TORG**) och kvartersmark (**T₂**). Den södra torgytan är även till nytta för området vid Gamlestadens Fabriker och bör delvis finansieras av den exploateringen. Detta regleras i kommande genomförandeavtal med fastighetsägaren i detaljplanen för Gamlestadens fabriker.

Ledningsägare och exploatör

Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen (ev. exploatörer) för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

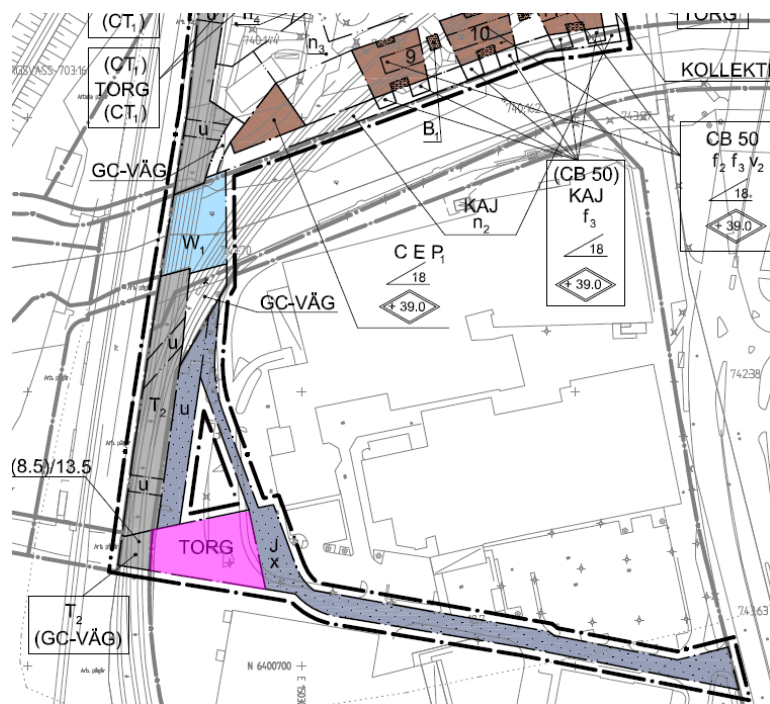
Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och, under förutsättning att berörd fastighetsägare begär det, en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats mark.

Inom planförslaget redovisas allmän plats inom fastigheter som är i privat ägo enligt nedan:

Allmän plats **TORG** inom del av fastigheten Olskroken 18:7



Allmän plats TORG inom del av fastigheten Olskroken 18:7, rosa markering

Mark ingående i kvartersmark, inlösen

Planbestämmelse T_2 , spårvägstrafik, har införts på plankartan vilket medför en rättighet och, under förutsättning att berörd fastighetsägare begär det, en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande kvartersmark, T_2 .

Inom planförslaget redovisas kvartersmark T_2 , spårvägstrafik, inom fastigheter som är i privat ägo enligt nedan:

Kvartersmark T_2 , spårvägstrafik, inom del av fastigheten Olskroken 18:7.



Kvartersmark T_2 , spårvägstrafik, inom del av fastigheten Olskroken 18:7, grön markering.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan, tomtindelning akt 1480K-III-6392 inom kvarteret 18 Elefanten i Olskroken som fastställdes 1969-11-24 upphör att gälla inom planområdet, vilket sker genom administrativ bestämmelse på plankartan.

Fastighetsbildning

För att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning kommer överföring genom fastighetsreglering ske mellan olika fastigheter. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt, då planen möjliggör bildandet av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (sk 3D-fastigheter och 3D-utrymmen).

Tredimensionella utrymmen som utgör allmän plats under kvartersmark betecknas med användningsbestämmelser inom parantes:

(GC-VÄG) Allmän gång- och cykeltunnel som får underbygga kvartersmark.

Tredimensionella utrymmen som utgör kvartersmark under/över allmän platsmark betecknas med användningsbestämmelser inom parentes:

- | | |
|-------------------------|---|
| (CT₁) | Centrumverksamhet och resecentrum som får över- och underbygga allmän plats. |
| (CP) | Centrum- och parkeringsverksamhet som får över- och underbygga plats. |
| (CB50) | Centrum och bostäder som får överbygga allmän plats, minst 50 % av bruttoytan används för bostadsändamål. Minsta fria höjd är 5 meter från kaj. |
| (P) | Parkering för centrum- och bostadsändamål som får underbygga allmän plats och kvartersmark. |

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan en eller flera fastigheter bildas inom respektive kvarter. Detaljplanen möjliggör även att separata 3D-fastigheter kan bildas för de olika ändamålen bostäder, centrumverksamhet, resecentrum och parkering. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildandet av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar mm. Planen möjliggör även inrättandet av sak 3D-utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

För att fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projektering av byggnaderna. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av byggnaderna.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark kan vissa gemensamhetsanläggningar erfordras.

Gemensamhetsanläggningar kan vara nödvändig för detaljplanens genomförande exempelvis avseende dagvatten, gård, sopsug, parkering och ledningar.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut. Dessa ska om de påverkas av exploateringen omprövas alternativt upphävas om de anses onyttiga. Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut.

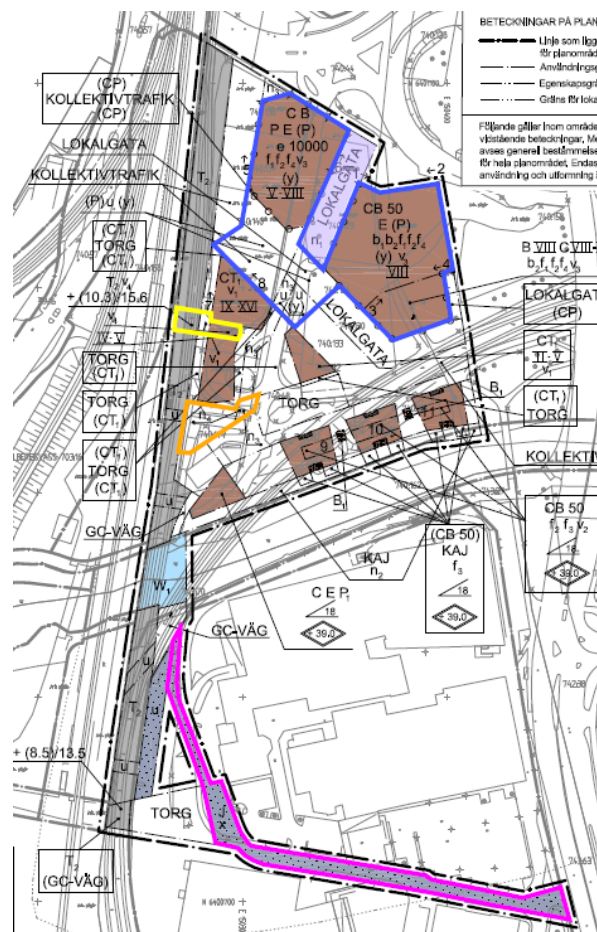
Inom område markerat med x på plankartan ska marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, vilket kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för kommunägd fastighet. Avsikten är att markens slutgiltiga användning, där läge och utformning ytterligare studeras och fastställas i detaljplanen för Gamlestadens fabriker. Marken bör då läggas ut som allmänplatsmark för vilken kommunen är huvudman.

Inom område markerat med **v₄** ska marken vara tillgänglig för allmän gångtunnel. Detta kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för lämplig kommunal fastighet, förslagsvis torgfastigheten inom kvarter D, alternativt genom bildande av 3D-utrymme vilket kommer att regleras i avtal.

Inom område markerat med **(y)** på plankartan får in- och utfart från angränsande fastighet under mark anordnas. Detta kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för angränsande fastighet. Syftet är att kvarterensmarken för kvarter D ska ha möjligheter att angöra sin fastighet under mark och samt för möjliggöra olika in- och utfartsalternativ under mark.

Inom område markerat med **n₁** får en underjordisk garageförbindelse underbygga allmän plats. Utrymmet för en underjordisk garageförbindelse inom allmän plats kan säkerställas genom servitut för angränsande fastighet alternativt genom bildande av 3D-utrymme för fastigheten med cykelparkering. Detta kommer att regleras i avtal och är en förutsättning för att servitut eller 3D-utrymme ska kunna bildas. Om behov finns av garageförbindelse är det dock kommunen som avgör om och var det är möjligt, med hänsyn till ledningsförläggningar etc.

Nedfart till cykelparkering, inom kvarterensmark **(CT1)**, planeras ske från huvudcykelstråket i söder, en lösning som regleras med bestämmelsen **n₄**. Nedfartens slutgiltiga läge och utformning inom **n₄** får detaljstuderas i den fortsatta projekteringen. Läget för nedfarten bör samordnas med den dricksvattenledning som har förlagts inom området **T₂** i den tidigare gångpassagen under spårområdet. Utrymmet för nedfarten inom allmän plats kan säkerställas genom servitut för angränsande fastighet (där cykelparkeringen är belägen) alternativt genom bildande av 3D-utrymme för fastigheten med cykelparkering. Detta kommer att regleras i avtal och är en förutsättning för att servitut eller 3D-utrymme ska kunna bildas.



Bestämmelserna **x** (rosa), **(y)** (blått), **v₄** (gult), **n₁** (lila) och **n₄** (orange).

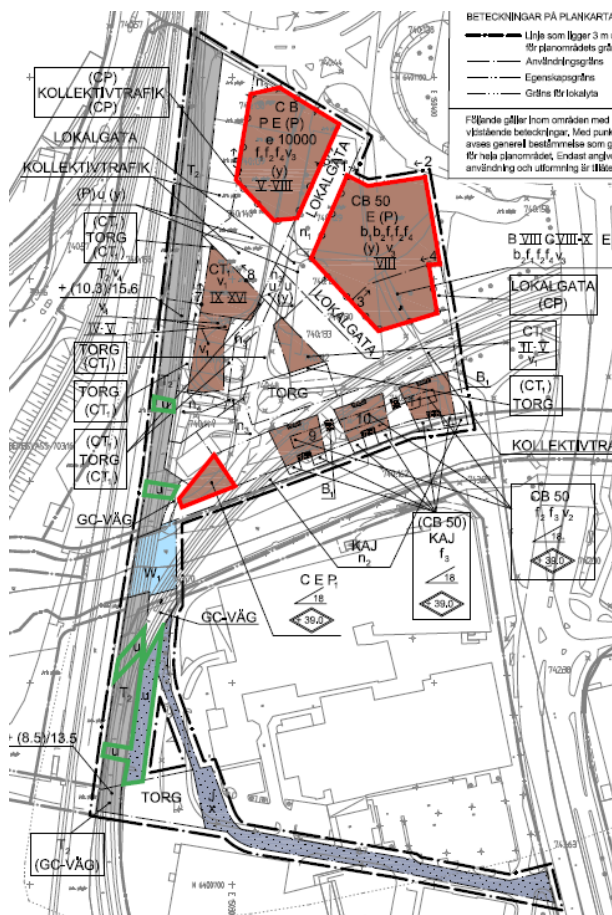
Ledningsrätt

Planområdet belastas av ett flertal ledningsrätter som kan bli berörda av exploateringen. Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt, se nedan.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar på maximalt 40 m² placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.



Områden E (rött) och u (grönt) på plankartan

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter

Kommunen kommer att ansöka om och bekostar fastighetsbildning beträffande allmän platsmark.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i kommande genomförandeavtal.

Miljödom

Vattenverksamhet

Kommunen har ansökt om tillståndsprövning enligt miljöbalken avseende vattenverksamhet och Natura 2000-område i Säveån. Domen (mål nr M 6777-11) meddelades 2012-07-09 och har vunnit laga kraft.

Vattendomen omfattar rivning av spårvägsbroar samt nyanläggning av spårvägsbroar (Angereds- och Kortedalabanan), nyanläggning stödmur, tillfällig spårvägsbro, erosionsskydd mm.

Åtgärderna ska genomföras utifrån ansökan och de villkor som fastställts i domen. Om annan part än kommunen ska utföra hela eller delar av åtgärderna ska kommunen säkerställa att åtgärderna genomförs i enlighet med domen vilket i så fall kommer att regleras i kommande genomförandeavtal. För en utförligare beskrivning hänvisas till planbeskrivningen samt vattendom.

Strandskydd

Länsstyrelsen har i beslut daterat 2013-03-14 upphävt strandskyddet inom planområdet. Beslutet gäller endast om kommande antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Trafik

Den planerade utbyggnaden innebär omfattande åtgärder på det befintliga kollektivtrafiknätet och den nya kvartersstrukturen innebär ett nytt gatusystem. Föreslagna åtgärder beskrivs nedan. För utförligare beskrivning av trafikförslaget se planbeskrivningen.

Gator

Genomförande av detaljplanen innebär att en ny kvartersstruktur läggs fast. En sträcka mellan kvarter A och B och söder om kvarter B samt ett mindre område öster om kvarter B är utlagt i planen som **LOKALGATA**.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av gator. För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

Kollektivtrafik

Genomförande av detaljplanen innebär omfattande åtgärder på kollektivtrafiknätet. Anläggningar för kollektivtrafik har lagts ut som **KOLLEKTIVTRAFIK** och **T₂** samt del av **TORG**, **LOKALGATA** och **W₁**.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av kollektivtrafiknätet. För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

Broar

Inom planområdet är ett område utlagt som **W₁**, vattenområde, där broar får uppföras. Bryggor samt gångpassage får uppföras under bro.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av broar. För framtida drift och underhåll av broar är Trafiknämnden ansvarig. Förvaltning av Säveån är Park- och Naturnämnden ansvarig för.

Kaj

I anslutning till Säveån har ett område lagts ut som **KAJ**. Sannolikt bör detta arbete samordnads med utbyggnaden av kvartersmarken på kajen.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av kajen. För framtida drift och underhåll ansvarar Trafiknämnden för konstruktionen och Park- och naturnämnden för ytskiktet.

Torg

Inom planområdet har ett område söder om Säveån och ett område vid knutpunkten (norr om Säveån) lagts ut som **TORG**.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av torgytor. Sannolikt bör detta arbete samordnas med utbyggnaden av kvartersmarken inom kvarter C och D.

För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

Gång- och cykelväg

Två områden som hyser **GC-VÄG** har lagts ut på var sin sida om den planerade cykelbron över Säveån. Även ett område (**GC-VÄG**) är utlagt i planen där en gång- och cykeltunnel får underbygga spårvägen.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande gång- och cykelvägar. För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

Kompensationsåtgärder

I samband med miljödomen (mål nr M 6777-11) har kommunen åtagit sig att vidta kompensationsåtgärder samt skadeförebyggande åtgärder. (Skadeförebyggande åtgärder avser genomförandet inklusive plantering av träd på kajen.) Kompensationsåtgärdena utförs inom etapp 2. För en utförligare beskrivning hänvisas till planbeskrivningen samt miljödom.

Dessa åtgärder kommer delvis att finansieras att genom övergripande finansieringsavtal mellan Trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgsregionens kommunalförbund och Göteborgs stad, "Västsvenska paketet".

Parkering

Angöring

Allmän angöring till kvarter A och B inom planområdet kan ske via lokalgatan. Utmed gatan finns allmänna angöringsplatser, inklusive taxiangöring. För allmän angöring till resecentrum/kontor i kvarter D finns även angöringsplatser utmed Waterloo gatan vid den västra entréplatsen. Vid den södra entrén till pendeltågstationen planeras också för allmän angöring, inklusive taxiangöring, i samband med detaljplanen för Gamlestadens fabriker. Vidare finns en bestämmelse (**y**) som medger in- och utfart via kvarter A och B till angränsande fastigheter, se även under rubriken servitut. Angöringsplatser planeras även i resecentrums källarplan.

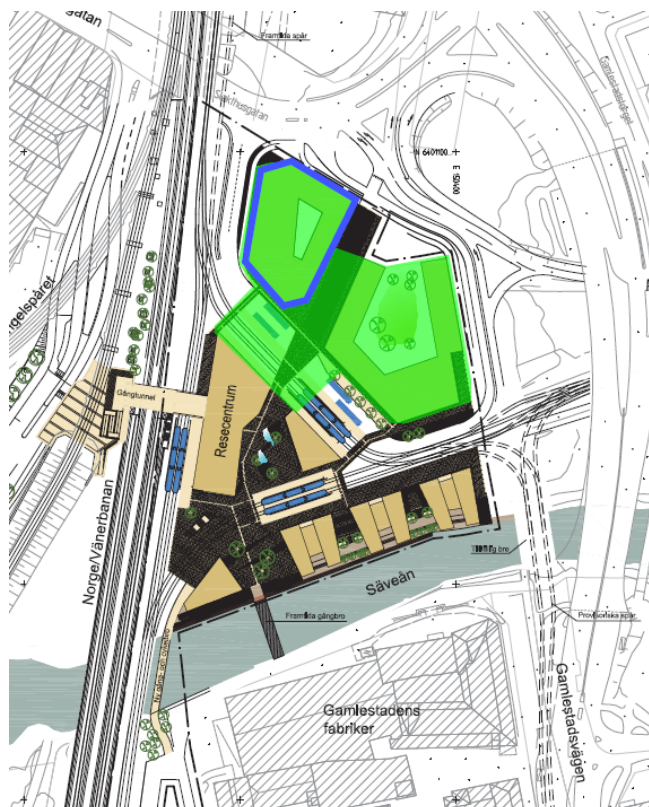
Byggnaderna utmed kajen i kvarter C samt byggnaderna vid knutpunkten/torget, kvarter D, har ingen gatuanslutning för angöring av fastigheterna. Bestämmelsen, **n₃**, möjliggör angöring och transporter utmed kajhusens norra sida samt över torget vid resecentrum fram till lokalgatan. Mot öster kopplas körvägen till Sävåns strandgata i etapp 1, för att i etapp 2 kopplas till korsningen Artillerigatan/Gamlestadsvägen. Tillåten trafikering av denna körväg regleras av trafikbestämmelser som trafikkontoret beslutar om.

Varumottagning kommer generellt för verksamheterna inom planområdet att ske via uppställning på kommunal gatumark eller inom området reglerat med **n₃**. Lastzoner regleras av trafikbestämmelser som trafikkontoret tar fram.

Bilparkering

Parkeringsbehovet för planområdet bedömer stadsbyggnadskontoret kunna rymmas inom planen. För en utförligare beskrivning och motivering se planbeskrivningen.

Planförslaget innehåller parkering i källarplanet under de större kvarteren (A och B) samt en underbyggnadsrätt under allmän plats norr om resecentrumbyggnaden. Parkeringsytorna är möjliga att bygga samman till en sammanhängande parkeringsanläggning. Det regleras med en bestämmelse (**P**). För att möjliggöra en sammanbyggnad mellan de två kvarteren tillåts en underjordisk förbindelse som får underbygga allmän plats. Om behov finns av garageförbindelse är det dock kommunen som avgör om och var det är möjligt, med hänsyn till ledningsförläggningar etc. Denna regleras med bestämmelsen **n₁**. Parkeringsgaraget för kvarter B tillåts underbygga gatumark, där indrag av husliv finns för den framtida korsningen Artillerigatan-Gamlestadsvägen. Kvarter A har parkering tillåten ovan mark, undantaget krav på lokalytor för centrumfunktioner i bottenvåning. För att begränsa parkeringsytorna i byggnaden (inkl källarplan) finns bestämmelsen **e10 000** för max bruttoarea för parkering.



Grön markering visar möjlig parkering under mark och blå markering visar parkering ovan mark (antal BTA har begränsats på plankartan till e10000 m₂ inom kvarter A)

Gemensamma lösningar för kvarter och användningar kommer att krävas då tillräcklig parkering inte kan lösas inom respektive fastighet. Detta löses genom gemensamhetsanläggningar, servitut och/eller på annat sätt som säkerställer parkeringsbehovet för kvartersmarken.

De underjordiska garagen samt parkeringsgaraget (kvarter A) ovan jord ska betjäna all bebyggelse inom planområdet.

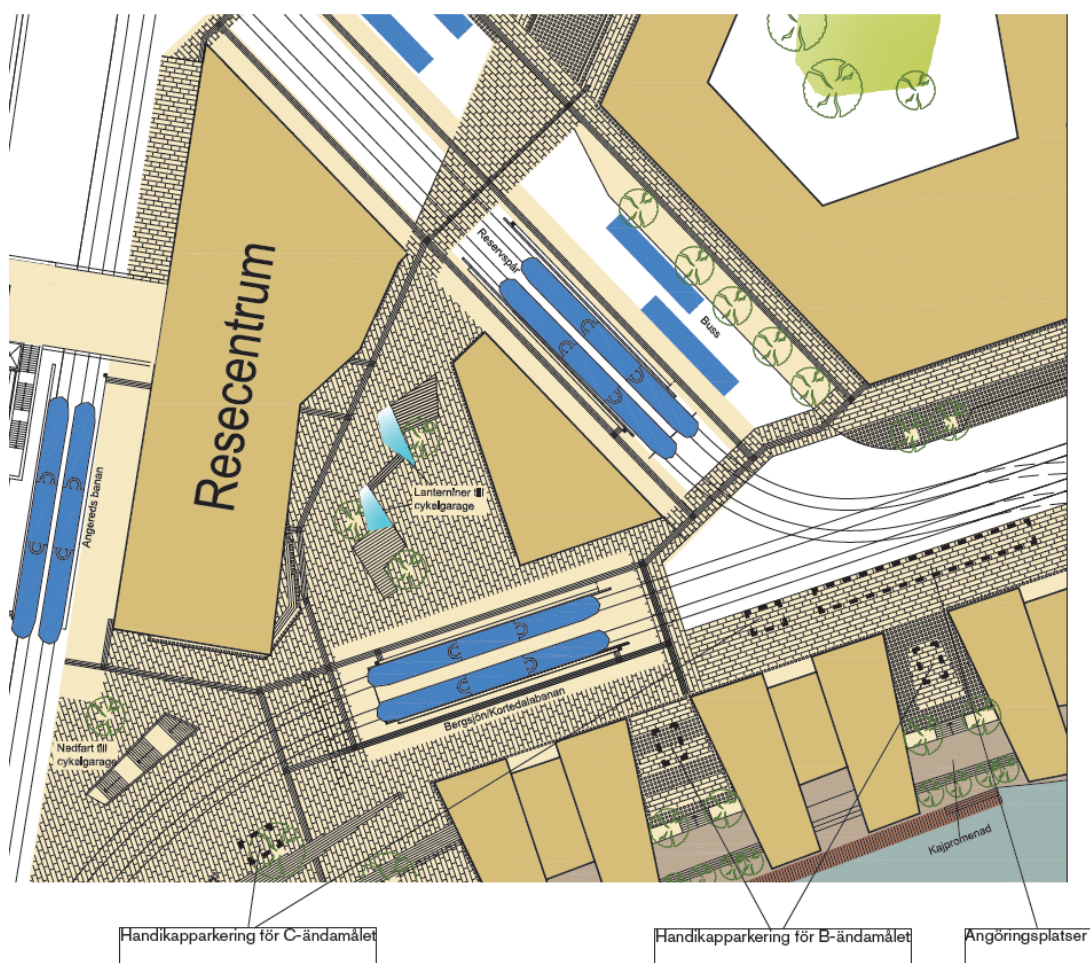
Angörings- och parkeringsplatser för rörelsehindrade inom kvarter C

På plankartan har det förts in en bestämmelse **B₁** där parkering för bostadsändamål får anordnas. Syftet är att tillgodose kravet på att en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Parkeringsplatserna kan säkras med gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna.

För centrumändamålen kan inte kravet på parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas inom kvartsmark. Om behovet uppstår får plats istället anordnas inom allmän plats enligt exempel nedan.

Angöringsplatser för C och B-användning kan anordnas öster om spårvagnshållplatsen i enligt exempel nedan.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detta är en rimlig avvikelse med anledning av byggnadernas placering i området.



Möjliga placeringar av angörings- och parkeringsplatser för rörelsehindrade inom kvarter C

Cykelparkering

För en utförligare beskrivning se planbeskrivningen.

För boende och arbetande i planområdet ska erforderlig cykelparkering tillgodoses inom respektive fastighet alternativt med gemensamma lösningar. För bostäder ska behovet tillgodoses delvis inom byggnad och delvis vid entrén. Planförslaget har betraktat att tillräcklig cykelparkering för boende (inom byggnad) och arbetande kan tillgodoses på kvartersmark. Föreskrivna platser vid bostäders entréer samt platser för besökande till verksamheter har dock föreslagits tillgodoses inom allmän mark, med motivering att förgårdsmark inte finns tillgänglig. Det innebär för detaljplaneskedet att ca 340 cykelparkeringsplatser behöver vara möjliga att anordna inom allmän plats, beräknat utifrån redovisad exploatering i planförslaget. Möjlighet till samutnyttjande av cykelparkering har inte beräknats för planeringsskedet, men kan tillgodoräknas i bygglovsskedet.

I anslutning till knutpunkten kommer det för resenärernas behov att anordnas ca 1000 cykelparkeringsplatser. En del av dessa platser lokaliseras inom planområdet norr om ån och en del av platser föreslås lokaliseras söder om ån. Resterande platser lokaliseras till den västra entréplatsen för knutpunkten. För att rymma antalet platser, men även för att erbjuda cykelparkering med en högre standard kommer del av cykelparkeringen att anordnas inom det undre planet av resecentrum. Exakt placering eller antal platser är inte specificerat i detaljplanen men en generell bestämmelse finns om att allmän cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark (**CT₁**) och **P₁**, vilket kommer regleras i genomförandeavtal. Nedfart till cykelparkeringen planeras att ske från huvudcykelstråket i söder och en planbestämmelse, **n₄**, har införts på plankartan. Läget för nedfarten bör samordnas med den drickvattenledning som har förlags inom området **T₂** i den tidigare gångpassagen under spårområdet.

Möjlighet att ta med cykel via gångtunneln kan även finnas. Placering och antal platser inom fabriksområdet får studeras inom pågående planarbete för Gamlestadens fabriker.

Vatten- och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Påverkan på befintliga ledningar

Genomförandet av detaljplanen medför att samtliga VA-ledningar inom planområdet behöver flyttas, totalt en sträcka på ca 300 m. Dessutom behöver ytterligare utbyggnad av nytt lokalt ledningsnät genomföras på en sträcka av ca 320 m.

Planerad spårväg och GC-väg inom område **T₂** i sydvästra delen av planen berör befintlig spillvattenledning med dimension 1600 mm. När ny spår- och järnväg byggs utförs pålning vilket dels kan innebära att spillvattenledningen drabbas av ojämna sättningar och dels försvårar det möjligheten att hitta ett nytt ledningsläge vid en eventuell framtida omläggning. Trafikverket har med anledning av detta sparat ett utrymme som ej pålas under järnvägen. Detta utrymme utökas till att gälla även under spårväg och säkras med **u**-område. Eventuellt kan stödpålning av befintlig spillvattenledning behöva göras för att motverka ojämna sättningar. Detta måste dock utredas vidare. I denna detaljplan men även kommande angränsande detaljplan söder om Säreån säkras möjligheten till omläggning av spillvattenledningen med ett **u**-område

(bredd 10 m) längs ny spårväg. Spårväg samt GC-passage ligger inom område för VP-åtgärder. Ytterligare ett **u**-område har tillskapats för den dricksvattenledning som har förlagts inom området **T₂** i den tidigare gångpassagen under spårområdet norr om Säveån. Se även under rubriken ledningsrätt.

Ledningsutbyggnad

För att möjliggöra allmänna vatten- och avloppsanslutningar till nya kvarter genomför Kretslopp och vatten även utbyggnad av nya vatten- och avloppsledningar. Nytt ledningsnät förläggs i första hand till allmän plats såsom lokalgator, torg, kollektivtrafik. Enligt förslag till detaljplan får dock allmän plats i vissa fall underbyggas vilket innebär att nytt ledningsnät delvis måste förläggas utanför planområdet. Det kommer också vara nödvändigt med utbyggnad av ledningsnät i etapper för att kunna möta den etappvis utbyggnad av området.

Dagvattenpumpstationen kommer troligen placeras utanför planområdet.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte tillföras spillvattenförande ledning.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten skall utformas så att det medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Kretslopp och vatten inte svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Höjdsättning

Plankartan innehåller en upplysning om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem, dock lägst +12,90.

Dagvatten

Säveån ligger inom Natura 2000-område.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark eller i andra hand fördröjas och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor på tak och gårdar som möjligt för fördröjning av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

En dagvattenutredning finns framtagen för detaljplanen, där hanteringen av dag- och dräneringsvatten redovisas för planens genomförande. Den föreskriver att avledning

från trafik ytor eller parkeringsanläggningar inte får ske till Säveån utan föregående rening. Planbestämmelse finns som säger att hantering av dagvatten inom planområdet ska ske på sådant sätt att vattenkvaliteten i Säveån inte negativt påverkas. Avledning från parkerings- och trafik ytor får inte ske till Säveån utan föregående rening. För avledning av vatten till allmänt dagvattennät krävs fördröjning inom kvartersmark alternativt att det nya ledningsnätet dimensioneras för större belastning.

Dagvattenutredningen föreslår generellt att gröna tak och gårdar utförs för att fördröja avrinningen från kvartersmark. Även gröna fasader kan användas för fördröjning av vatten från byggnader. För fördröjning av vägdagvattnet föreslås utjämningsmagasin placerade under gatumark, vilket även har viss renande effekt. På torgytan vid resecentrum föreslås en torr översvämningssyta som extra åtgärd vid mycket kraftiga regn. Brunnar i parkeringsanläggningar föreslås med oljeavskiljning/brunnfilter. Brunnar på hållplatsytor för bussar föreslås med tätt utjämningsystem och med oljeavskiljning. Pumpning av dagvatten kommer troligen att krävas från lågpunkter som källare, gångtunneln och gc-tunneln. Dagvattenutredningen behöver inarbetas i gjord förprojektering av VA- nätet, liksom arbetas samman med pågående projektering av mark samt med förestående projektering av byggnader.

Med ett nytt dagvattensystem inom planområdet kommer belastningen på Säveån att minska, vilket med liknande tillämpning inom omgivande områden för planläggning förbättrar möjligheten till att miljö kvalitetsnormer för god ekologisk status samt god kemisk status kan uppnås. Med dagens system släpps dagvatten utan rening till ån. Delar av området har dessutom kombinerat system där bräddning av spillvatten sker till Säveån vid kraftig nederbörd.

Gemensamma lösningar för dagvattenhanteringen inom kvarteren kommer troligen att krävas, varför gemensamhetsanläggning för dagvatten kan behöva bildas.

Avfallshantering

Avfallshantering är en genomförandefråga som exploatörerna i området får hantera i samråd med Kretslopp och vatten. Planen möjliggör både avfallshantering med sopsug och med traditionell sophämtning.

Övriga ledningar

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

EI

Byggnad innehållande transformatorstationen belägen vid Säveån berörs av exploateringen och behöver flyttas. Föreslagna lägen för nya transformatorstationer har markerats med ett **E** på plankartan. Troligtvis kommer tillfälliga stationer bli aktuella inom området under utbyggnadstiden.

Likriktarstationen, som är belägen inom samma byggnad som transformatorstationen, kommer att flyttas och ersättas med två stycken stationer utanför planområdet.

För utbyggnad av planområdet krävs omläggning av befintliga starkströmsledningar och de ledningar som inte längre är i drift kommer att skrotas.

Flytt av el-ledningar bekostas delvis av kommunen och delvis av Trafikverket genom Västsvenska paketet, VP. Kostnaderna för ledningsflytten bedöms till 2 mnkr.

Fjärrvärme

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme. Utbyggnaden av nätet behövs för den planerade bebyggelsen.

Fjärrkyla

För kyla finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet.

Gas

För uppvärmning finns inte möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till gas.

Tele, Opto

För den planerade bebyggelse av området är utbyggnad av nytt ledningsnät är nödvändig.

Gothnet har idag befintliga ledningar inom området som behöver läggas om i samband med rivningen av Kortedalabanan.

Markmiljö

Inför samrådet utfördes en översiktlig markmiljöundersökning vilken kunde konstatera att föroreningssituationen i jorden inom området är mycket heterogen. Det förekommer metaller, PAH:er och petroleumkolväten vars halter i vissa punkter överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för såväl KM (Känslig Markanvändning = bostäder etc.) som MKM (Mindre Känslig Markanvändning = kontor, industri, trafikområden etc.). Provtagning av grundvatten kunde inte påvisa föroreningshalter som överstiger kriterier för dricksvatten. Fältundersökning av asfalt visade på misstänkt förekomst av så kallad tjärasfalt och tjärindränkta bärlager vilka i så fall innehåller höga halter av PAH:er. Baserat på föroreningssituationen och med hänsyn till spridnings- och exponeringsförutsättningar visade en förenklad riskbedömning att riskerna för negativ påverkan på människors hälsa och för miljön är måttliga med dagens markanvändning. Den största hälsorisken inom området bedömdes vara exponering i samband med framtida schaktarbeten. Risken för spridning av föroreningar till Säveån har bedömts vara mycket liten under förutsättning att det inte inträffar skred som för ut förorenade massor i ån

Efter samrådet har ytterligare information om föroreningssituationen tillkommit genom undersökningar och miljökontroller i samband med arkeologiska undersökningar och anläggningsarbeten inom området. Resultaten verifierar det som tidigare framkommit. Bland annat har det vid en arkeologisk slutundersökning i anslutning till banvallen i västra delen av området körts bort ca 660 ton jord förorenat av metaller, PAH:er och petroleumprodukter. Undersökningar har även verifierat att det förekommer lager av slaggliknande material med förhöjda metallhalter i ett område i anslutning till Säveån. Vidare har analyser inom fastigheten Gamlestaden 740:130 visat på föroreningar i anslutning till läget för en tidigare bensinstation. Inom och i anslutning till planområdet finns det även ett par nedlagda kemptvättar vars eventuella markmiljöpåverkan hittills inte har undersökts.

Inför de stora arbeten som väntar i Gamlestadsområdet har det nu även tagits fram ett övergripande miljökontrollprogram. Programmet är framtaget för detaljplaneområdet vid Gamlestads torg (etapp 1 och 2) och gäller även för kvarteret Makrillen, som är en del av detaljplan för handel, bostäder mm inom kv. Gösen och Makrillen. Syftet med kontrollprogrammet är att styra och dokumentera hanteringen av förorenade massor mm i samband med markarbeten och att det ska finnas beredskap för att föroreningar kan påträffas i schaktmassor och i länshållningsvatten. Programmet inkluderar även hantering av omgivningspåverkande störningar från bullrande verksamhet. De markarbeten som kommer att utföras inom området är med hänsyn till föroreningssituationen anmälningspliktig verksamhet (enligt SFS 1998:899). Miljökontrollprogrammet är avsett att fungera som ett stöddokument till den anmälan som varje verksamhetsutövare behöver göra inför sina markarbeten inom området. I programmet har platsspecifika riktvärden och mätbara åtgärds mål tagits fram och det innehåller även en beskrivning av föroreningssituationen och övriga förutsättningar för området.

Inom etapp 1 vid Gamlestads torg är det främst planerat för trafikområden, handel och kontor och inga bostäder är tänkta i markplan. I miljökontrollplanen är ytor inom etapp 1 därför lagda som marktypområde trafik respektive handel och kontor. De olika marktypområdena är kopplade till mätbara åtgärds mål avseende halter av förorenande ämnen. Inom etapp 1 kommer de områden som är mest förorenade inom Gamlestads torg att exploateras. Eftersom man kan acceptera högre resthalter av föroreningar inom aktuella marktypområden kommer troligen det mesta av saneringsarbetet att handla om riktig hantering av schaktmassor och där det är möjligt, återanvändning av massor inom planområdet vilket kommer att regleras tillsammans med miljökontrollplanen i kommande genomförandeavtal med exploatörer.

Störningar

En mer detaljerad beskrivning finns i planbeskrivningen.

En utredning är framtagen i samband med planarbetet och då planområdet ligger inom ett område med störningar från många trafikslag har en särskild utredning gjorts. Detta har inneburit att flera bestämmelser om störningsskydd har införts på plankartan.

Luft

En mer detaljerad beskrivning finns i planbeskrivningen.

En utredning är framtagen i samband med planarbetet visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid innehålls med viss marginal. Bedömningen för partiklar är att det inte finns så kraftigt trafikerade slutna gaturum inom området där partiklarna skulle kunna bli så höga att de överskrider miljökvalitetsnormen.

Risk och säkerhet

En mer detaljerad beskrivning finns i planbeskrivningen.

En riskutredning är framtagen i samband med detaljplanearbetet. Detta har inneburit att flera bestämmelser om risk och säkerhet har införts på plankartan.

Högvatten

En mer detaljerad beskrivning finns i planbeskrivningen.

En planbestämmelse har införts på plankartan om översvämningsskydd: Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska lägst +12,9 om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå. Samhällsviktiga anläggningar ska kunna skyddas till nivå +13,9 så att inte påverkan på anläggningen funktion uppkommer.

Geoteknik

Ett PM Geoteknik, daterat 2012-10-19 reviderad 2013-05-20, har tagits fram för planen. Nedan följer en sammanfattning av den utredningen. För en utförligare beskrivning av förutsättningarna inom planområdet hänvisas till planbeskrivningen.

Stabilitet

Befintliga stabilitetsförhållandena mot Säveån uppfyller inte gällande rekommendationer för delar av sträckan, detaljerad utredningsnivå, enligt IEG rapport 4:2010. Stabilitetsförbättrande åtgärder kommer att erfordras inom delar av planområdet för planerade marknivåer och byggnation, såvida inte en fördjupad utredning påvisar något annat.

Med avseende på utbyggnadsordningen har en kompletterande analys gjorts av stabilitetsförhållandena i det befintligt bankpålade området av Kortedalabanen. Det kan konstateras att stabiliteten där är tillfredsställande idag, d.v.s. det erfordras ingen åtgärd inom området innan byggnation kan påbörjas inom område för resecentrum/torg. Däremot erfordras åtgärd för att uppnå färdig utformning och nivå.

Åtgärder utförs utifrån gällande rekommendationer och tillämpningsdokument enligt Eurokoderna, så som IEG:s rapport och TK geo.

Med avseende på stabilitetsförhållanden ska marken, inom 45 meter från plangräns mot Säveån, avlastas. Nettolasttillskottet på nivån +12 m (enligt SWEREF 99 12 00/GH88, Göteborg stad har efter detta infört ett nytt system) vara 0 kPa. Förstärkning av marken accepteras som alternativ åtgärd under förutsättning att motsvarande stabilitetsförbättrande effekt (säkerhetsfaktor $F_c > 1,5$ och $F_{komb} > 1,4$) uppnås. En planbestämmelse har införts på plankartan för att förtydliga detta.

Grundläggning

Marken inom planområdet är mycket sättningsbenägen. All form av ökade markbelastningar, exempelvis genom uppfyllnader eller grundvattensänkning, kommer sannolikt att medföra långtidsbundna konsolideringssättningar. I området pågår sättningar idag främst krypsättningar i storleksordningen 0-0,5 cm/år.

Nya byggnader och tyngre sättningskänsliga konstruktioner inom planområdet kommer sannolikt att behöva pågrundläggas. För att minimera marksättningar bör alla belastningsökningar undvikas (permanenta skeden). Konstruktioner under mark ska utföras så att befintliga grundvattennivåer inte påverkas, vilket medför att källare undre nivån för högsta högvatten + 12,9 m behöver utföras med vattentät konstruktion. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark, vid exempelvis entréer kan utföras med länkplattor för att ta upp eventuella sättningsdifferenser. För att motverka marksättningarna utbildas kan lättfyllning användas. Ledningsanslutningar till byggnaderna ska utföras flexibla för att kunna ta upp vissa rörelser.

Erosionsskydd

Befintliga stödmurar och kajkonstruktioner med tillhörande erosionsskydd har bedöms vara av god kvalitet. Nytt erosionsskydd kommer att krävas mellan stödmur och ny planerad Gamlestadsbro (etapp 2), nya planerade broar (etapp 1) och stödmur samt

igenläggning av djuphål. Kommunen ansvarar för anläggande av nya erosionskydd utförs.

Genomförande

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska förhållandena och gäller även för påverkan av angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande anläggningar. För val av lämplig grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, måste kompletterande geotekniska utredningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar lokal- och totalstabiliteten i området för både arbets- och färdigställandeskedet. Kontrollprogram av eventuella markrörelser med avseende på omgivningspåverkan i arbetsskedet, exempelvis spontnings- pålnings- och schaktningsarbeten, ska uppföras av exploatören.

Utbyggnadsordning

Blivande grundläggnings- och markarbeten för respektive område kommer att påverka inbördes arbets- och utbyggnadsordningen inom området. En arbetsgrupp bestående av exploatörernas och kommunens respektive geotekniker tillsammans med en oberoende geotekniker kommer att tillsättas. Gruppen ska tillsammans se till att stabiliteten och övriga geotekniska frågeställningar i område säkerställs i detaljprojektering, utförandefas fram till färdigställande. Objektsanpassade kontrollprogram och riskanalyser ska upprättas inom respektive entreprenad och stäms av i gruppen. Detta kommer att regleras i kommande genomförandeavtal med respektive exploatör.

Markradon

Marken inom planområdet klassas som lågriskområde för radon. Då planområdet innehåller fyllningsmassor bör en kompletterande undersökning utföras av exploatören för att säkerställa att massorna inte är radonförande.

Arkeologi

Hela planområdet omfattas av fornlämning RAÄ 218 Göteborg och ingrepp i fornlämning är förenat med tillstånd i enlighet med kulturminneslagen.

RAÄ Göteborg 218 som utgörs av lämningar efter den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse. Staden existerade mellan åren 1473-1624, med undantag för flytten till Älvsborgs fästning under 1500 talets mitt (1547-1563). Efter att man återvänt tvingades Nya Lödöses borgare under 1620 talet att återigen flytta, denna gång till den nyanlagda staden Göteborg.

I samband med att arbetet med en ny detaljplanen för Gamlestadens torg startade utfördes på uppdrag av Fastighetskontoret en utredning vars syfte var att sammanställa de arkeologiska undersökningarna som gjorts tidigare i området. Första utgrävningen skedde inför fastställandet av stadsplanen för Gamlestaden 1914, då stadsfullmäktige beslutade att undersöka förekomsten av fornminnen från Nya Lödöse och andra gången i samband med detaljplanen på 1960- talet med stora trafikomläggningar.

Första steget efter den utredningen ställde Länsstyrelsen krav på en övergripande förundersökning i syfte att ta reda på bevarandegraden inom fornlämningsområdet.

Förundersökningen utfördes av Rio kulturkooperativ. Denna undersökning kunde påvisa att det fanns relativt opåverkade lager på flera ställen inom fornlämningsområdet.

Den övergripande förundersökningen har sedan följts av flera ”riktiga” förundersökningar som har varit kopplade till detaljplanearbetets periodvisa framåtskridande, ett arbete som fortfarande pågår. Det har också gjorts en mindre slutundersökning av en specifik yta vid banvallen. Vid dessa förundersökningar verifierades den övergripande undersökningens resultat och det framkom lämningar efter orörda och välbevarade av kulturlager, stenpackningar, rester efter gator och torg, trälämningar, rester av hus, hamnanläggningar, keramik, tegel, metaller (spik, två mynt), slaktavfall, gravar mm.

Huvuddelen av förundersökningarna har utförts av Rio kulturkooperativ men sker nu som ett samverkansprojekt mellan Rio kulturkooperativ, Västärvet/Bohusläns museum och Riksantikvarieämbetet UV Väst som dessutom är projektansvariga.

Nu pågår den första större särskilda undersökningen (slutundersökning) vilket innebär en unik möjlighet att studera ett tvärsnitt genom stadens centrala äldsta och mest okända delar. Undersökningen kommer att ge kunskap om stadsplanens utformning och hur denna har förändrats över tid, bebyggelsens/tomternas storlek och utbredning, struktur och tillhörighet, verksamheter/verksamhetsområden och hur dessa har påverkats och förändrats av stadens olika etableringar eller faser orsakade av t ex flytten till Älvsborg, flera bränder osv.

Undersökningen kommer att ge unika möjligheter att generera kunskap om staden Nya Lödöses tillkomst och utveckling både på ett lokalt, regionalt, nationellt och även på ett internationellt plan. Man kommer att kunna placera in Nya Lödöse i den pågående urbaniseringsforskningen på ett sätt som inte tidigare varit möjligt och därmed också kommer att innebära helt nya perspektiv på senmedeltida stadsgrundandet. Detta har inte gjorts tidigare i någon märkbar utsträckning trots att staden utgör ett betydelsefullt material för förståelsen av den komplicerade urbaniseringsprocessen i Sverige och Norden.

Länsstyrelsen kommer efter ovanstående undersökning att få ett mycket bättre kunskapsunderlag inför kommande undersökningar. Det kommer att ge bättre kunskap om den vetenskapliga potentialen, kommande prioriteringar, kostnader mm vilket kan påverka utbyggnadstidplanen.

I takt med att de arkeologiska undersökningarna genomförs diskuteras frågan om hur de arkeologiska resultaten ska användas vid planens genomförande. Staden har bildat en arbetsgrupp som utgör plattformen för dessa diskussioner och hur de arkeologiska resultaten ska omhändertas utgår från nedanstående punkter.

- **Gestaltning i stadsrummet** av specifika historiska spår och skeenden
- **Kunskapsuppbyggnad** genom arkeologiska undersökningar, forskning mm.
- **Tillgängliggörande av den nya kunskap** för medborgarna.

Vid alla undersökningarna behöver markföroreningar beaktas och anmälan om miljöfarlig verksamhet kan behöva lämnas till miljöförvaltningen. Även kontroll av geotekniska förhållanden kommer att krävas, liksom hantering av schaktvatten.

Övriga utredningar

Se planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Ny infrastruktur i planområdet finansieras dels genom kommunens exploateringsbudget och dels via bidrag från "Västsvenska paketet". Totalt för etapp 1 och etapp 2 finansieras 1 mdkr via det "Västsvenska paketet" varav 475 mnkr ingår i detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 och 625 mnkr ingår i detaljplanen för Gamlestads torg etapp 2.

Förutom kostnader för anläggande av allmän plats så är kostnaderna för arkeologi en stor och osäker kostnad i projektet.

Arkeologi

I etapp 1 är den sammanlagda prognosen för arkeologi 120 mnkr. De för- och slutundersökningar som länsstyrelsen hittills har fattat beslut om uppgår till 65 mnkr och då är cirka en tredjedel av området undersökt. Slutgiltig kostnad för de arkeologiska undersökningarna är svårbedömd och kan komma att öka. Länsstyrelsen har meddelat att de tidigast hösten 2013, efter det att pågående slutundersökning är slutförd, kan ge en kostnadsbedömning för etapp 1.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2013 års prisnivå exklusive moms (om inget annat anges).

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av kvartersmark.

Utgifter

Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för iordningställande av allmän plats såsom del av lokalgata, kaj och del av torg.

Vidare får fastighetsnämnden utgift för förrättningskostnader, geotekniska utredningar, markmiljö utredningar och arkeologiska utredningar, marksanering, arkeologiska utgrävningar, omläggning av befintliga ledningar mm.

Förutom kostnader för anläggande av allmän plats så är kostnaderna för arkeologi och markmiljö en stor och osäker kostnad i projektet.

Trafiknämndens utgifter

Utgifter

Trafiknämnden har utgifter för iordningställande av allmän platsmark såsom gång- och cykelväg, del av torg, kollektivtrafik, del av lokalgata mm.

Trafiknämnden har utgifter för iordningställande av kvartersmark spårvägstrafik.

Trafiknämnden har utgifter för iordningställande av vattenområde broar.

Finansiering sker delvis genom "Västsvenska paketet".

Nämnden för Kretslopp och vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Kretslopp och vatten kommer att bekosta utbyggnad av nya VA-ledningar till de nya bebyggelseområdena. Kommunen kommer få en kostnad för flytt av ledningar vilket delvis finansieras genom "Västsvenska paketet". Översiktlig beräkning av kostnader för VA-arbeten har gjorts i samband med förprojektering av nytt VA-ledningsnät. Den totala kostnaden för flytt av VA-ledningar samt utbyggnad av nytt lokalt ledningsnät bedöms bli ca 7 Mkr.

Vidare kan Kretslopp och vatten få en kostnad för framtida omläggning av spillvattenledning söder om Säveån.

Kretslopp och vatten kommer att få inkomster på för anslutning av den nya bebyggelsen till det kommunala VA-nätet. Anslutningsavgifter betalas enligt vid betalningstillfället gällande taxa. Anläggningsavgiften för anslutning av ändamålen dricks-, spill- och dagvatten bedöms preliminärt enligt va-taxa år 2012 bli ca 3 Mkr.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Kretslopp och vatten får kostnader för framtida drift och underhåll av va-ledningar.

Trafiknämnden får kostnader för framtida drift och underhåll av kollektivtrafik, broar, gc-väg, torg, lokalgata och kaj (underliggande konstruktion).

Park- och naturnämnden får kostnader för framtida drift och underhåll av kaj (ytskikt).

Planekonomi

Kommunens totala utgifter för genomförandet av detaljplanen kommer att överstiga de inkomster planen ger upphov till. Områdets beskaffenhet och komplicerade förutsättningar innebär mycket omfattande åtgärder avseende gatu- och kollektivtrafiknät, arkeologi, geoteknik, ledningsomläggningar, markföröreningar mm.

I samband med att planen går upp för antagande i kommunfullmäktige kommer planekonomin ytterligare att belysas.

Detaljplanen för etapp 1

För fastighetsnämnden bedöms kostnaderna överstiga inkomsterna med cirka 100 mnkr i 2013 års prisnivå avseende etapp 1. Bedömda kostnader är i dagsläget mycket osäkra främst på grund av svårbedömda kostnader för arkeologi.

För trafiknämnden bedöms kostnaderna överstiga finansieringen av de kommunal-tekniska anläggningarna med 260 mnkr i 2013 års prisnivå avseende etapp 1.

Detaljplanen för etapp 2

Detaljplanen för Gamlestads torg etapp 2 har varit på samråd och planekonomin vid det tillfället bedömdes enligt nedan. Ytterligare kostnadsbedömningar kommer tas fram när detaljplanearbetet för etapp 2 återupptas.

För fastighetsnämnden bedöms kostnaderna överstiga inkomsterna med 85 mnkr i 2013 års prisnivå avseende etapp 2.

För trafiknämnden bedöms kostnaderna överstiga finansieringen av kommunal- tekniska anläggningarna med 190 mnkr i 2013 års prisnivå avseende etapp 2.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör ska bekosta markförvärv/markupplåtelse samt samtliga åtgärder inom kvartersmark och under- och överbyggnadsrätter inom allmän platsmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning va, el, tele, erforderliga utredningar för planens genomförande mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet Olskroken 18:7

Ägare till fastigheten Olskroken 18:7 förutsätts ta del av kostnader för utbyggnad av allmän plats avseende den södra entrén i förhållande till den nytta kommande exploatering anses ha av anläggningarna.

Elisabet Gondinger

Avdelningschef

Maria Brandt

Handläggare