



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2011-11-04 Rev:

FN Diarienummer: 0286/07

Plannummer: (FIIa xxxx)

Exploateringsavdelningen

Handläggare: Maria Brandt

Telefon: 031-368 10 67

E-post: maria.brandt@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Gamlestads torg inom stadsdelen Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården 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.

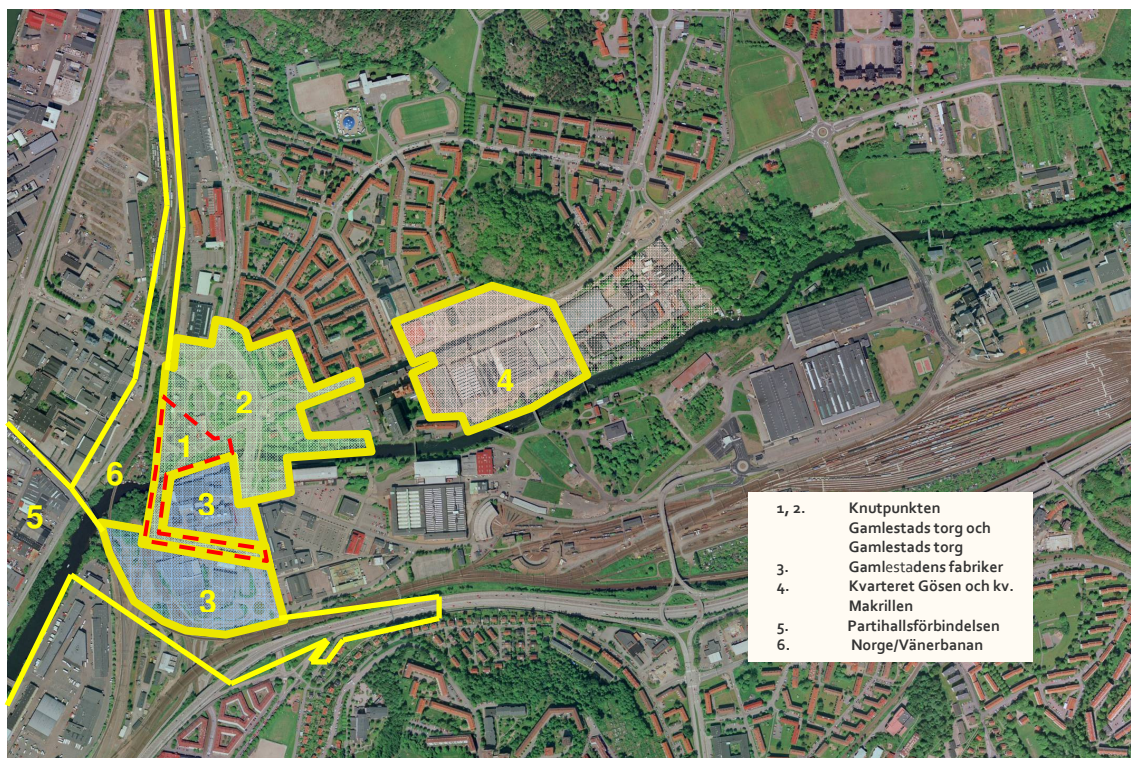
Detaljplanen kommer troligtvis att delas upp till två detaljplaner efter samrådet. Detaljplan för Knutpunkten – Gamlestads torg, etapp 1, omfattande knutpunkten och delar av de nya kvarteren i den västra delen av planområdet. Detaljplanen för Gamlestads torg, etapp 2 omfattande bla tunnelbygget, rivning av viadukten, Gamlestadsbron och nya kvarter i den östra delen och delar den västra delen av planområdet.

Då planen innefattar omfattande kollektivtrafikåtgärder och att ett nytt resecentrum ska byggas i anslutning till knutpunkten är Västtrafik en viktig part i framtagande av detaljplanen.

Ny infrastruktur i planområdet förutsätter delvis att finansiering sker genom ett övergripande finansieringsavtal mellan Trafikverket, Västra Götalands Regionen, Göteborgs Regionen och Göteborgs stad, ”Västsvenska infrastrukturpaketet”.

I anslutning till detaljplanen pågår även projekt avseende utbyggnad av Norge-/Vänerbanan respektive Partihallförbindelsen. Detaljplanen för Norge-/Vänerbanan delen Marieholm – Olskroken vann laga kraft 2008 samt Detaljplan för Partihallsförbindelsen inkl. Marieholmsmotet vann laga kraft 2008.

I anslutning till projektet pågår/planeras ytterligare detaljplaner Gamlestadens Fabriker och Kv. Gösen (SKF Nya Kulan)och Kv. Makrillen.



Figur 1. Pågående och gällande detaljplaner i närområdet. Bilden visar också planerad indelning av detaljplanen för Gamlestadstorg etapp 1 och etapp 2 OBS ! Plangränserna är enbart schematiska.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplan för Knutpunkten - Gamlestads torg, etapp 1, gäller följande tidplan:

Samråd	4:e kv. 2011
Utställning	2:a kv. 2012
Antagande	4:e kv. 2012
Laga kraft	1:a kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Detaljplan för Gamlestads torg, etapp 2, gäller följande tidplan:

Samråd	4:e kv. 2011
Utställning	2:a kv. 2013
Antagande	4:e kv. 2014
Laga kraft	1:a kv. 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Med hänsyn till planområdets storlek och det omfattande arbete som krävs med kommunaltekniska anläggningar kommer området att byggas ut etappvis. För etapp 1 beräknas byggnationen kunna påbörjas 2013 och beräknas kunna stå klart 2015/2016 och för etapp 2 kan byggnationen påbörjas 2015 och beräknas stå klart 2019-2021.

En förutsättning för stora delar av kvarteren är att arbetet med de kommunaltekniska anläggningarna sker innan byggnation är möjlig. Exempelvis behöver viadukten rivas och tunneln vara klar innan byggnation av de nordöstra kvarteren av planområdet är möjligt.

Inom knutpunkten är samordning av utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna och byggnaderna nödvändig för dess genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförande tiden 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 12,2 ha mark. Marken inom planområdet ägs till största delen av Göteborgs kommun och en mindre del av privata fastighetsägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. På kommunens fastigheter finns följande markupplåtelser i form av arrendeavtal:

- Gamlestaden 740:158 - Parkeringsplatser
- Gamlestaden 740:158 - Gas
- Gamlestaden 740:119 – Parkering

Inom planområdet finns det två byggnader som idag ägs av kommunen, Gamlestaden 740:145 "Apoteket Måsen" och Gamlestaden 740:109 "Banérsgratan". På plankartan har det införts en skyddsbestämmelse "q" och "k", om särskild värdigfull byggnad. Konsekvenserna av denna planbestämmelse får utredas vidare i planarbetet. Detta gäller främst Banérsgratan.

Kommunen avser att markanvisa till flera exploatörer.

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.

Trafiknämnden har förvaltningsansvar för allmänna gator, kaj och torg samt spårvägen.

Park- och naturnämnden har förvaltningsansvar för parkmark samt grönytor inom gatumark.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Lokalförsörjningsnämnden svarar för utbyggnaden av förskolan.

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

Anläggningar inom vattenområde

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

Trafiknämnden har förvaltningsansvar för broar.

Anläggningar utanför planområdet

För att möjliggöra byggnation av ny spårvägsbro över Säveån planeras ett tillfälligt spårvägsspår anläggas väster om Gamlestadsvägen och Gamlestadsbron.

Trafiknämnden ansvarar för utbyggnad, förvaltningsansvar samt rivning av tillfälligt spårvägsspår, vilket förväntas vara i bruk ca 3år.

I närliggande detaljplan, Kv. Gösen och Makrillen, planeras en bro att byggas i Hornsgatans förlängning över Säveån. Denna bro är en förutsättning för den valda trafiklösningen vid Hornsgatan inom den här detaljplanen.

Finansiering av anläggningen kommer att regleras i avtal mellan exploatör och kommunen. Trafiknämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av ny Hornsgatubro.

Avtal

Kommunen och Exploatörer

Kommunen kommer att teckna genomförandavtal med berörda exploatörer avseende detaljplanens genomförande. Avtalen skall bland annat reglera erforderliga marköverlåtelse, allmän platsmark och kvartersmark, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar samt ev. anläggningar utanför planområdet. Avtalet kan även reglera eventuella upplåtelse av förskola och bostäder med särskild service.

Mark för förskola kommer att ägas av kommunen, genom fastighetsnämnden och upplåtas till Lokalförsörjningsnämnden.

Befintliga arrendavtal kommer att sägas upp, se markägoförhållanden mm ovan.

Inom kommunens markområde finns ett antal hyresavtal som har sagts upp för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Kommunen ska teckna avtal med berörda fastighetsägare gällande markinlösen för allmän plats och kvartersmark för spårvägstrafik.

Kommunen ska även teckna erforderliga avtal med övriga berörda fastighetsägare som kan komma att påverkas till följd av projektet såsom förändrade infarter mm. I vilken omfattning enskilda fastighetsägare blir berörda ska utredas under det fortsatta planarbetet.

Kommunen och ledningsägare

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och kommunen/exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om 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 (HUVUDGATA) inom del av fastigheten Gamlestaden 1:10 och Gamlestaden 740:127

Allmän plats (LOKALGATA) inom del av fastigheten Bagaregården 17:26 och Bagaregården 16:7

Allmän plats (GC-VÄG) inom del av fastigheten Bagargården 16:7

Allmän plats (PARK₂) inom del av fastigheten Bagaregården 16:8 och Bagaregården 16:7

Mark ingående i kvartersmark, inlösen

Planbestämmelse T₂, 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, T₂

Inom planförslaget redovisas kvartersmark (T₂, spårvägstrafik) inom del av fastigheten Olskroken 18:7.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan, tomtindelning akt 1480K-III-6392 inom kvarteret 18 Elefanten i Olskroken som fastställdes 1969-11-24 upphöra att gälla i sin helhet, 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.

Bestämmelse på plankartan anger minsta tillåtna antal fastigheter inom användningsområdet. Hur detta är lämpligt fastighetsbildningsmässigt måste utredas i det fortsatta planarbetet.

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 kvartersmark under/över allmän platsmark betecknas med användningsbestämmelser inom parantes. Markanvändningen redovisas på plankartan med tillhörande planbestämmelser.

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan en eller flera fastigheter bildas inom respektive kvarter för bostäder, handel och kontor. Detaljplanen möjliggör även att separata 3D-fastigheter kan bildas för de olika ändamålen bostäder, handel och kontor. 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 sk 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

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.

Inom planområdet kommer troligtvis ett antal gemensamhetsanläggningar att bildas. Omfattningen kommer att utredas i det fortsatta planarbete.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut. Dessa ska om de påverkas av exploateringen omprövas alternativt upphävas om de kan anses onyttiga.

Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut.

Utbyggnader över och under allmän plats kan säkerställas genom tredimensionell fastighetsbildning eller genom bildandet av servitut.

Inom område markerat med ”x” på plankartan tillåts allmän gång- och cykeltrafik, vilket kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Inom område markerat med ”t” på plankartan tillåts allmän tunnel, vilket kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med ”u” på plankarta, ska säkerställas med servitut alternativt ledningsrätt. Vid omläggning av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt flyttas till ledningens nya läge.

Inom områden som på plankartan markerats med ”E” kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen kommer att ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken.

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

Miljödom och Natura 2000 område

Kommunen kommer att ansöka om tillståndsprövning enligt miljöbalken avseende

vattenverksamhet och Natura 2000-område i Sävåån. Tillståndsansökan avseende Knutpunkt för Gamlestads torg, etapp 1, kommer att lämnas in under hösten 2011.

Vid genomförandet av projektet ska kommunen följa de riktlinjer som fastställs i miljödomen.

Tekniska frågor

Trafik

Den planerade utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar innebär att omfattande åtgärder behöver vidtas på befintligt gatu- och spårvägsnät inom planområdet.

Kollektivtrafik

Inom spårområdet planeras ombyggnation av spåren, nytt reservspår, nya hållplatser samt ny sträckning av spårvagnsbroarna för Angereds- och Kortedalabanan.

Nya busshållplatser planeras inom Knutpunkten utmed bussgatan.

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny kvartesstruktur delvis läggs fast, vilket medför att gatunätet i vissa delar byggs om för att betjäna den nya bebyggelsen inom området.

Vägtunneln

Artillerigatan är hårt trafikbelastad och trafiken förväntas öka med utbyggnaden av Gamlestaden och närbelägna stadsdelar. En grundförutsättning för att kunna hantera biltrafiken, när viadukten är borta, är att en tunnel byggs och knyter ihop Artillerigatan med Slakthusgatan. Utformning och exakta läget ska utredas under det fortsatta planarbetet.

Åtgärderna med tunneln kommer att projekteras och iordningsställas av kommunen.

Torg

Inom planområdets norra del planeras ett mindre torg vid platsen för Gamlestadstorget och norr om Sävåån planeras ett torg vid Knutpunkten.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelstråk når Knutpunkten från Slakthusgatan, Artillerigatan och Gamlestadsvägen samt via cykel- och gångtunnel i planområdets södra del och från Waterloogatan via gångtunneln vid planområdets norra del.

Parkering

Detaljplanens genomförande innebär att bilparkering behöver lösas med gemensamhetsanläggning för flera fastigheter och användningsområden. Det kommer även att behövas fristående parkeringsanläggningar för kvarter och byggnader där inte parkeringsbehovet kan lösas för hela eller delar av användningen. Allmän parkering behövs för handels- och centrumändamål i området.

Parkering kan komma att lösas med både gatumarksparkering och parkeringsgarage ovan och under mark.

Behovet av cykelparkering i området behöver studeras, framför allt kopplat till kollektivtrafikknutpunkten men även för övriga handels- och centrumändamål.

I övrigt ska cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

En parkeringsstudie ska utföras under det fortsatta planarbetet.

Park och natur

Inom planområdet har områden lags ut som allmän plats (PARK₁) och allmän plats (PARK₂).

Kaj

Inom planområdet, norr om Säveån, har ett område lagts ut som allmän plats (KAJ) väster om Gamlestadsbron.

Ledningar

Allmänt

Genomförande av planen medför omfattande ledningsflytt i området för att anpassa till den nya kvartersstrukturen och utbyggnaden av de kommunaltekniska åtgärderna.

Det finns också ett antal ledningar som är belägna i Säveån och kan komma att påverkas i samband med bro- och kajarbeten i ån.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med berörda avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Kommunen är i första hand ansvarig för kostnaden för omläggningen. Åtagande gällande kostanden kan komma att regleras mellan kommunen och exploatören.

Ledningsnätet kommer under det fortsatta planarbetet att utredas vidare, gäller samtliga ledningsägare.

Vatten- och avlopp

Inom planområdet finna allmänna va-ledningar utbyggda, vilka till viss del behålls i befintliga lägen och till stor del krävs om- och nyläggning av det befintliga nätet. Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät efter det att nya förbindelsepunkter har upprättats.

I vilken omfattning som detaljplanen kan anpassas till befintliga VA-ledningar ska utredas i det fortsatta planarbetet. VA-ledningar som behöver flyttas förläggs till allmän platsmark.

Påverkan på befintliga ledningar:

- En 1600 mm spillvattenledning som är en del av det kritiska avloppsledningsnätet berörs av planerade kvarter söder om Säveån och behöver flyttas på en sträcka av ca 250 m.
- Flytt av befintlig bro över Gamlestadsvägen innebär att två stycken 500 mm dricksvattenledningar, som är upphängda i befintlig bro, behöver flyttas på en sträcka av ca 450 m. Tryckning av ledningar görs under Säveån.
- Planerat kvarter vid Slakthusgatan och planerad tunnel innebär att en 500 mm dricksvattenledning behöver flyttas på en sträcka av ca 200 m.
- I sydvästra delen av planen planeras en gångtunnel under spårväg. Denna gångtunnel berör en spillvattenledning med dimension 1600 mm som är den del av det kritiska avloppsledningsnätet. Även här kan ledningsomläggning bli aktuell.
- Utöver ovan nämnda behov av ledningsflytt av kritiskt VA-ledningsnät behöver VA-ledningar också flyttas på en sträcka av ca 700 m.
- Trafikkontoret har ledningsnät för avvattning av gatumark som behöver flyttas.
- Ytterligare befintliga ledningar kan komma att påverkas.

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

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten skall utformas så att det medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

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

Plankartan har en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv införts, 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.

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 Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras.

Dagvatten

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 som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Förslag på lösningar kommer tas fram under det fortsatta planarbetet.

El, tele och opto

För utbyggnad den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet krävs omläggningar av befintliga ledningar samt nyläggning av ledningar.

Likriktar- och transformatorstation belägen vid Sävån behöver flyttas och nya lägen för dessa samt ytterligare stationer behöver tillskapas för exploateringen. Föreslagna lägen för tekniska anläggningar har markerats med "E" på plankartan.

Fjärrvärme

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

Fjärrkyla

I det fortsatta planarbetet utreds möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrkyla.

Gas

I det fortsatta planarbetet utreds möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till gas.

Markmiljö

En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts inom planområdet. Av 43 st borrade provtagningspunkter har förorening över det generella riktvärdet för aktuell markanvändning, MKM påträffats i 11 punkter. Föroreningar är koncentrerade till området närmast järnvägen i väster, därutöver finns ett par punkter med höga halter av föroreningen i den centrala och den södra delen samt några punkter med ytliga PAH-

föroreningar av relativt måttliga halter. I grundvattnet har låga halter av metaller konstaterats som understiger hälsoriskbaserade kriterier för dricksvatten.

Sammantaget bedöms den största hälsorisken inom undersökningsområdet vara exponering av föroreningar vid schaktning i samband med framtida entreprenader i området.

Risker för oacceptabla hälso- och miljöeffekter, på grund av föroreningsspridningen från området till närliggande områden bedöms som mycket små.

Risken för påverkan på Säveån bedöms som mycket liten så länge inget skred inträffas som kan föra ut förorenade jordmassor i vatten draget. Därför kan säkerhetsåtgärder behöva vidtas vid schaktning nära strandkanten.

Vidare kan den framtida markanvändningen ställa andra krav andra som gäller för MKM. När markanvändning är tydligt definierad kan platsspecifika riktvärden beräknas anpassade efter de lokala förhållandena. Resultatet från en mer en detaljerad markmiljöundersökning visar vilka massor som ska omhändertas och transporteras till rätt mottagare.

I vilken omfattning kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Inför och under byggtiden inom planområdet ska fastighetsägarna samråda med kommunens miljöförvaltning, som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken, angående hanteringen av den förorenade marken. Anmälan om arbete i förorenad mark till Miljöförvaltningen ska göras senast 6 veckor innan man påbörjar schaktningar. Miljöförvaltningen kommer även att kräva ett kontrollprogram som beskriver hur man hanterar och kontrollerar att arbeten görs på ett korrekt sätt.

Luft och buller

Se vidare planbeskrivningen. Skyddsåtgärder kan komma att bli aktuella.

Geoteknik

Ett PM Geoteknik, dat 2011-10-28, har tagits fram för planen. Nedan följer en sammanfattning av den utredningen.

I flertalet av de befintliga slänterna mot Säveån inom planområdet bedöms inte uppfylla gällande rekommendationer enligt Skredkommisionen (detaljerad utredning). En fördjupad utredning kommer att utföras i det fortsatta planarbetet.

Öster om Gamlestadsvägen, på norra sidan av Säveån finns tecken på tidigare utlagt erosionsskydd på botten av ån men som idag ej går upp i slänten ovan vattenytan. Måttlig erosion pågår i form av ursköljning längs strandlinjen. Komplettering av tidigare utlagt erosionsskydd, i form av t.ex. sprängsten bör placeras upp i slänten längs den aktuella sträckan. Övriga sträckor längs Säveån utgörs av stödmurar och kajkonstruktioner samt erosionsskydd av god kvalitet.

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

Nya byggnader och tyngre sättningskänsliga konstruktioner inom planområdet ska grundläggas på pålar. Källarvåningar ska utföras vattentäta för att undvika grundvattensänkningar. Övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark, vid exempelvis entréer eller inom trafikerade områden, föreslås utföras med länkplattor för att undvika för stora sättningsdifferenser. Ledningar som skall anslutas till byggnader måste utformas så att de klarar visa rörelser.

Generellt gäller att schakter inom området bör utföras inom spont för att minimera omgivningspåverkan. Schaktsläntr och sponter skall anpassas efter jordlagrens uppbyggnad och hållfastighet, samt beaktande av förekommande belastningar och pågående trafik intill schakt.

Vid kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial skall risken för upplyftning, med anledning av höga grundvattennivåer beaktas.

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska resultat och gäller även påverkan av angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande anläggningar ex tunnel. För val av lämplig grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, måste kompletterande sonderingar och provtagningar 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 stabiliteten i området.

Regelbundna kontrollmätningar avseende jordrörelser, vibrationer och porttryck ska utföras på byggnaderna i de angränsande kvarteren. Rörelsemätningar bör även utföras i de angränsande gatorna med hänsyn till risken för sättningar/hävningar.

Arkeologi

Göte Nilsson Schönberg, Institutet för historiska studier på Göteborgs Universitet, har på uppdrag av länsstyrelsen, utfört en särskild utredning/sammanställning av tidigare utförda utredningar i Gamlestads torg. Området ligger inom RAÄ Göteborg 218. Ingrepp i fornlämningarna är förenat med krav på tillstånd enligt kulturminneslagen.

Kommunen har fått beslut om arkeologisk förundersökning av inom delar av fornlämning RAÄ Göteborg 218, 2011-09-13, 431-17630-2010. Förundersökningen utförs hösten 2011. Fortsatt arbete kommer att beslutas av Länsstyrelsen efter resultatet av förundersökningen. Kommunen skall bekosta dessa undersökningar.

Vidare har kommunen beställt slutundersökning av ett mindre område beläget i områdets östra del (GC-tunnel norra) med stöd av gällande plan. Undersökningen kommer att utföras under hösten 2011.

En marinarkeologisk utredning kommer troligtvis behöva utföras till följd av arbetena i Säveån.

För schaktning behöver markföroreningar beaktas och ev. anmälan om miljöfarlig verksamhet kan behöva lämnas till miljöförvaltningen

Övriga utredningar

Ett utrednings PM har tagits fram där de utredningar som har utförts i samband med planarbetet redovisas och bifogas planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av kvartersmark.

Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för iordningställande av allmän platsmark såsom huvudgata och lokalgata, gång- och cykelvägar, park mm.

Vidare för fastighetsnämnden utgift för anläggande av erosionsskydd, förstärkningsåtgärder, förrättningskostnader, kostnader för tillståndsansökan, geotekniska utredningar, markmiljöutredning, arkeologiska utredningar, rivning av byggnader, marksanering, markinlösen, omläggning av befintliga ledningar mm.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden har utgifter för iordningsställande av allmän platsmark såsom huvudgata, torg och lokalgata, broar, tunnel, tillfälligt spårväg, kaj och ombyggnad av spårvägen ect.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park och Naturnämnden får utgifter för iordningsställande av allmän platsmark, park-natur och kaj.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Nämnden för Göteborgs Vatten får utgifter för utbyggnad av allmänna va-ledningar.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Lokalförsörjningsnämnden

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Göteborg vatten får kostnader för framtida drift och underhåll av allmänna ledningar.

Trafiknämnden får kostnader för framtida drift och underhåll av huvudgator, tunnel, broar och gc-stråk samt lokalgator och torg (allmän platsmark).

Park- och naturnämnden får kostnader för framtida drift och underhåll av föreslagna park- naturområden och kaj (allmän platsmark).

Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för skola inklusive tillhörande lekytor (kvartersmark).

Planekonomi

Med anledning av den planerade knutpunkten för kollektivtrafik samt den nya bebyggelsen som planeras behöver omfattande trafikåtgärder vidtas på befintligt gatu- och spårvägsnät. Utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna är kostnadsbedömd till ca 1,5 mdkr.

1 mdkr finansieras genom ett övergripande finansieringsavtal mellan Trafikverket, Västra Götalands Regionen, Göteborgs Regionen och Göteborgs stad, ” Västsvenska infrastrukturpaketet”. Av de 1 mdkr ingår 475 mnkr i ”Blockavtal 1”, projekt 405, där åtgärder kring Knutpunkten ingår.

Överskjutande kostnader täcks till viss del av de exploateringsintäkter som försäljning av nya bygggrätter genererar. Förslaget i dess nuvarande utformning förutsätter finansiering via kommunala inventeringsmedel.

Exploateringsgraden inom området behöver studeras närmare för att säkerställa en godtagbar exploateringsekonomi inom området.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutningar av va, el tele m.m. samt geotekniska undersökningar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Förslaget till detaljplan medför att ett antal privata fastigheter till följd av väg- och spårutbyggnaden blir påverkade på olika sätt.

Ersättningsfrågan löses genom upprättande av avtal mellan parterna eller genom ansökan om lantmäteriförrättning.

Omfattningen av påverkan för olika fastigheter skall utredas ytterligare under planarbetets gång.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Maria Brandt
Handläggare