

Planhandling

Utställning
Datum: 2023-12-20
Diarienummer: EXF-2023-00840
Plannummer: (2-5404)

Avdelning Projekt norr

Jenny Tiberg
Telefon: 031-368 11 65
E-post: jenny.tiberg@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden 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.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2017
Utställning 2	1 kv. 2024
Antagande	1 kv. 2025
Laga kraft	1 kv. 2025 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)
Byggstart	2 kv. 2025 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägare äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Största delen av marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare. Mindre delar ägs av andra privata fastighetsägare samt kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för utbyggnad och kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, för framtida drift och underhåll av allmän plats *lokalgata* samt allmän plats *park* och *natur* inom planområdet.

För ansvar för vissa åtgärder inom allmän plats, se avsnitt Avtal.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Anläggningar inom vattenområde

Vattenområde, där befintlig bro finns, ingår i planområdet. Exploatören, som är fastighetsägare, ansvarar för drift och underhåll av bro.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplaneförslaget medför att utbyggnad och ombyggnad av gatuanslaggningar krävs utanför planområdet.

En ny gångpassage över spårvägen och Artillerigatan byggs i höjd med Treriksgatan samt att korsningen Treriksgatan/Artillerigatan byggs om.

På södra sidan om Säveån ska erosionsskydd anläggas efter utrivning av Sjukstugebron och Stallmästarbron samt upprustas av erosionsskydd. Exploatören ansvarar för och bekostar utrivning och erosionsskydd.

Munkebäcksmotet är idag hårt belastat och det bildas ofta köbildningar under högtrafik ut mot E20, Sävenäsliden och på Munkebäcks Allé. En trafikanalys är genomförd som visar att ett antal kapacitetshöjande åtgärder krävs för att möta den planerade stadsutvecklingen i Gamlestaden. Till exempel föreslås breddning av en avfartsramp, nytt högersvängfält och omfördelning av körfält. Föreslagna åtgärder på det statliga och kommunala vägnätet bör utföras i takt med att detaljplanerna i Gamlestaden byggs ut.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gatuanslaggningar utanför planområdet. Trafikverket kan eventuellt ansvara för projektering och utbyggnad av anläggningar inom områden som Trafikverket ansvarar

för. Detta regleras genom avtal mellan kommunen och Trafikverket, se vidare under avsnitt Avtal.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanområdet, exploateringsbidrag för ombyggnad av del av Ryttmästaregatan samt del av gc-väg längs Artillerigatan, exploateringsbidrag för ny passage över Artillerigatan och ombyggnad av korsning Artillerigatan/Treriksgatan samt exploateringsbidrag för allmän plats i angränsande detaljplan för Hornsgatans förlängning. Exploatören ska också betala exploateringsbidrag samt medfinansieringsersättning inom ramen för åtgärder vid Munkebäcksmotet utanför detaljplanen. Exploatören ska ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Exploateringsavtalet ska utöver ovanstående även reglera: exploatörens avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud för fastigheten, ansvar för och bekostande av stabilitetshöjande åtgärder, marksanering samt rivning av och återställande efter befintliga broar, utbyggnadsordning och skydd av träd med höga värden.

I samband med att exploateringsavtal tecknas ska även en överenskommelse om fastighetsreglering avseende erforderliga marköverlåtelser med mera tecknas mellan kommunen och exploatören.

Innan detaljplanen antas ska ett mobilitetsavtal tecknas.

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Avtal som reglerar genomförande och kostnader för kapacitetshöjande åtgärder vid Munkebäcksmotet kan komma att behöva upprättas mellan kommunen och Trafikverket.

Avtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av allmän platsmark med mera ska upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Gamlestaden 2:8 respektive Gamlestaden 2:10 innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av allmän platsmark med mera ska upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gamlestaden 2:7 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal bör tecknas mellan exploatören och fastighetsägare inom detaljplaneområdet för att få en lämplig fastighetsindelning med mera. Exempelvis behöver kvartersmark från Gamlestaden 2:7 överföras till Gamlestaden 2:9.

Servitutsavtal eller nyttjanderätt för stabilitetshöjande åtgärder ska tecknas mellan exploatören och Gamlestaden 2:7.

Avtal mellan ledningsägare och kommun respektive exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad. Vid eventuell ledningsrätt i kommunens mark tecknas överenskommelse om ledningsrätt.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän platsmark.

Inom detaljplanen redovisas allmän plats *lokalgatan, park och natur*. Allmän platsmark som inte redan är kommunägd överförs till en kommunägd fastighet. Inom detaljplanen ska allmän platsmark från fastigheterna Gamlestaden 2:7, 2:8, 2:9, 2:10 och Gamlestaden 1:11 överföras till en kommunägd fastighet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gamlestaden 2:7		583,5 kvm	Gata
Gamlestaden 2:8		98 kvm	Gata
Gamlestaden 2:9		3281,7 kvm	Gata
Gamlestaden 2:10		2010,6 kvm	Gata
Gamlestaden 2:7		121,4 kvm	Park
Gamlestaden 2:8		164,8 kvm	Natur
Gamlestaden 2:9		10 422,2 kvm	Park/Natur
Gamlestaden 2:10		1091,9 kvm	Park/Natur

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsbildning inklusive inrättande av gemensamhetsanläggningar, bildande av servitut och upplåtelse av ledningsrätt ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Inom kvarteren som har planbestämmelse S₁ kan det komma att bildas en tredimensionell fastighet för förskola.

En eller fler fastigheter kan bildas inom respektive kvarter. Om tredimensionella fastigheter bildas inom kvartersmark behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar.

Kvartersmark kan komma att regleras mellan exploatören och övriga fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet, Gamlestaden ga:18, Gamlestaden ga:19 och Gamlestaden ga:29 behöver omprövas.

Gamlestaden ga:18

Gamlestaden ga:18 avser kommunikationsytor, parkeringsplatser, planteringar, upplysning av kommunikationsytor, portik, grönytor, kallvattenledningar med submätare, kulvertar, spill- och dagvattenledningar. Delägande fastigheter är Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10. Gemensamhetsanläggningen belastar Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:9 och Gamlestaden 2:10.

Omprövning av ga:18 behöver ske då delar av den och dess funktioner nu planläggs som allmän plats vilken kommer att övergå i kommunal ägo.

Kommunen står för rättningskostnaden med anledning av gemensamhetsanläggningens omprövning.

Gamlestaden ga:19

Gamlestaden ga:19 avser kommunikationsytor (körvägar) och huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar. Delägande fastigheter är Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:9 och Gamlestaden 2:10. Gemensamhetsanläggningen belastar Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8, Gamlestaden 2:9 och Gamlestaden 2:10.

Del av område som omfattas av ga:19 kommer i detaljplanen övergå till allmän platsmark. Det gäller kommunikationsytan och huvudspillvattenledningen i västra delen av Kullagergatan vilka kommer att ersättas med kommunala anläggningar. Den del av ga:19 som kvarstår inom kvartersmark är betecknad med g på plankartan. Andelstalen för ingående fastigheter (se ovan) bör troligtvis ses över.

Gamlestaden ga:29

Gamlestaden ga:29 avser kylanläggning med tillhörande ledningar. Delägande fastigheter är Gamlestaden 2:5 och Gamlestaden 2:8. Gemensamhetsanläggningen belastar Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10. Utrymme på Gamlestaden 2:9 har säkrats genom officialservitut 1480K-199F223.1 (vattenledning).

Gamlestaden ga:29 kommer att omprövas då kylanläggningen och en del av de tillhörande ledningarna flyttas till annan plats inom fastigheten Gamlestaden 2:8. Ny placering behöver utredas vidare under planarbetets gång.

Även andra gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för ändamål gemensamma för flera fastigheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut, nedan redovisas konsekvenser för respektive servitut med anledning av detaljplanen.

- Befintligt servitut 1480K-1999F223.1 vilket ger Gamlestaden 2:8 rätt att behålla, underhålla och förnya kylvattenledning på Gamlestaden 2:9 och 2:11. Servitutet kommer att omprövas i samband med att Gamlestaden ga:29 omprövas.
- Befintligt servitut 1480K-1999F223.2 vilket ger Gamlestaden 2:9 och Gamlestaden 2:10 rätt att behålla, underhålla och förnya tryckluftsledning på Gamlestaden 2:8. Servitutet kommer att omprövas i samband med Gamlestaden ga:29 omprövas.
- Befintligt servitut 1480K-1981F154.1 vilket ger Gamlestaden 2:9 rätt att ta utfart över Gamlestaden 2:7. Servitutet blir onyttigt då marken blir allmän plats (Ryttmästaregatan).
- Befintligt servitut 1480K-2000F163.2 vilket ger Gamlestaden ga:18 rätt att ha kommunikationsytor samt huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar på Gamlestaden 2:9 och 2:11. Servitutet ska omprövas i samband med att del av ga:18 blir allmän plats.
- Befintligt servitut 1480K-2022F298.1 vilket ger Gamlestaden 2:11 rätt att ta utfart över Gamlestaden 2:7 och Gamlestaden 2:9. Servitutet gäller fram till den dag då ny detaljplan vinner laga kraft.
- Befintligt servitut 1480K-2022F298.2 vilket ger Gamlestaden 2:11 rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten- och avloppsledning. Servitutet gäller fram till den dag då ny detaljplan vinner laga kraft.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter för starkström, fjärrvärme och vatten och avlopp.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av de 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 kommande exploateringsavtal 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, samt samråda med kommunen och exploitören. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark enligt ovan. Kommunen ansöker vidare om och bekostar (genom kretslopp- och vattennämnden) eventuell ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansöker även om omprövning av ga:18 och ga:19 för den del som övergår till lokalgata.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning, inklusive inrättande och omprövning av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

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

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

Dispenser och tillstånd m.m

Tillstånd enligt 7 kap och 11 kap miljöbalken

Göteborgs Stad har från Mark- och miljödomstolen fått tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken för följande åtgärder (numrering enligt översiktbild nedan):

- Rivning av Sjukstugubron (6)
- Rivning av Järnvägsbron (7)
- Rivning av Stallmästarebron (8)
- Anläggning av ny vägbro i Ryttmästaregatans förlängning och anläggning av för bron erforderliga erosionsskydd (10)
- Rivning av befintlig kyl- och transformatorstation (20)
- Anläggning av ny träbrygga (21)
- Anläggning av erosionsskydd (15, 16, 30)
- Förbättring och underhåll av befintliga erosionsskydd (22, 23, 24)
- Tillstånd att utföra erforderliga underhållsarbeten på samtliga anläggningar.
- Bortledning av processvatten från områden inom sponter vid anläggande och rivning enligt 9 kap. miljöbalken.

Staden har också fått ett tillstånd för arbete inom Natura 2000-område för nu planerade åtgärder.

Tillståndet innebär rätt att göra ingrepp i delar av erosionsskydd som omfattas av Västerbygdens vattendomstols dom med målnummer A 33/70 från den 10 november 1970 som avser tillstånd för SKF att anlägga erosionsskydd på Säveåns norra och södra strand samt Västerbygdens vattendomstols dom med målnummer A 55/70 från den 12 november 1970 som avser tillstånd för SKF:s verkstadsklubb att utföra ett erosionsskydd på Säveåns norra strand. Ansvaret för kvarvarande delar åligger fortsatt de ursprungliga tillståndshavarna SKF respektive SKF:s verkstadsklubb. Tillståndet

innebär även rätt att göra ingrepp (utrivning av kylstation) i anläggningar som omfattas av Västerbygdens vattendomstols deldom med nummer A 16/1966 (målnummer A92/1964) från den 18 mars 1966. Ansvar för kvarvarande delar åligger fortsatt den ursprungliga tillståndshavaren SKF.

Efter att kommunen fick tillstånd så har ändring i detaljplanen gjort att rivning av Järnvägsbron (7) och anläggning av ny vägbro i Ryttmästaregatans förlängning och anläggning av för bron erforderliga erosionsskydd (10) inte ska genomföras. Kommunen har därför ansökt om ändring i tillstånd för vattenverksamhet. Ansökan skickades in till Mark- och miljödomstolen i Vänersborg i maj 2023. Ändringstillståndet är en förutsättning för antagande av detaljplanen.



Åtgärder ingående i ansökan till Mark- och miljödomstolen.

Tidigare tillstånd för vattenverksamhet

Inom detaljplaneområdet finns ett antal äldre tillstånd för broar, pumpar, erosionsskydd mm. vilka berörs av de åtgärder som planeras inom detaljplanen. I ansökan om tillstånd till vattenverksamhet inom detaljplan för Kv. Gösen har de äldre domar som blir direkt påverkade av vattenverksamheten beskrivits enligt följande:

- Dom med målnummer A.M 15/1935 från den 5 april 1935 som avser tillstånd för SKF att uppföra Sjukstugubron (åtgärd 6 på kartan ovan) i tre spann på Göteborgs Stads mark, som nu rivs. Anl. ID 14808.
- Dom med målnummer A.M 75/1941 från den 4 december 1941 som avser tillstånd för SKF att uppföra Stallmästarebron (åtgärd 8 på kartan ovan), som nu rivs. Anl. ID 14825.
- Dom med målnummer A 33/70 från den 10 november 1970 som avser tillstånd för SKF att anlägga dels ett 100 meter långt erosionsskydd på norra stranden mellan Järnvägsbron och Stallmästarebron (etapp 1), dels ett 220 meter långt erosionsskydd på södra stranden uppströms Järnvägsbron (etapp 2) samt anläggning av ytterligare erosionsskydd om 160 meter som anlades uppströms Stallmästarebron på den norra stranden (etapp 3). Det är erosionsskyddet som anlagts på norra stranden, vilken i domen kallas etapp 1 och 3, som nu begärts få

kompletterats och i framtiden underhållas (åtgärd 22 och 23 på kartan ovan). Vid ett tillstånd ska Staden överta underhållsansvar för etapp 1 och 3 medan ansvar för underhåll av etapp 2 kvarstår på SKF som är ursprunglig tillståndshavare. Anl. ID 14888.

- Dom med målnummer A55/70 från den 12 november 1970 som avser tillstånd för SKFs verkstadsklubb att utföra ett 115 meter långt erosionsskydd på norra stranden som ansluter till erosionsskyddet vilket fått tillstånd i dom med målnummer A33/70. Anl. ID 14889. Detta erosionsskydd kommer att beröras vid byggnation av det norra brostödet för ny bro i Ryttmästaregatans förlänging (åtgärd 10 på kartan ovan). Nu har också ansökts om att få komplettera och underhålla erosionsskyddet (åtgärd 24 på kartan ovan) som också bedöms beröras av förevarande dom. Ansvar för kvarvarande delar av erosionsskyddet åligger fortsatt den ursprungliga tillståndshavaren SKFs verkstadsklubb.
- Deldom nr A 16/1966 från den 18 mars 1966 (mål nr A92/1964) där domstolen bland annat gav SKF tillstånd till pumpstationer samt en kylstation och att lägga ner plastslangar i Säveån. Staden avser riva kylstationen (åtgärd 20 på kartan ovan). Resterande anordningar som domen rör berörs inte av de åtgärder som nu planeras för. Ansvar för resterande anläggningar som omfattas av domen ska kvarstå på SKF som är ursprunglig tillståndshavare. Anl. ID 14873. Vidare berörs inte övriga deldomar i samma mål.

Biotopskydd mm.

Inom blivande park- och naturmark finns träd och växtlighet som påverkas av avschaktning, sanering, stabilitetsåtgärder etc. Återplantering kommer att ske inom park- och naturmark. En förnyad inventering har skett av staden efter att miljödom erhöles. Flera träd har bedömts som särskilt skyddsvärda. Förslag till förstärkning av marken i parken har anpassats för att merparten av dessa ska kunna stå kvar. För de träd som ska tas ned sker återplantering inom planområdet 1 träd ersättes med 3 nya.

För att kunna anlägga en ny gångpassage över spårvägen och Artillerigatan måste sex biotopskyddade pelarekar tas ner. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet och avser ersätta de nedtagna träden i en ny allé i Ryttmästaregatan.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området västerifrån sker via Hornsgatan och en ny planerad bro över Säveån, Hornsgatebron samt från Artillerigatan via Säveåns Strandgata och Kullagergatan. Tillfart österifrån sker via Stallmästaregatan och Ryttmästaregatan. Ryttmästaregatan är enkelriktad norrut, delen Stallmästaregatan-Artillerigatan.

Gator, broar

Planförslaget innebär ny- och ombyggnad av lokalgator. Ryttmästaregatan byggs om. Kullagergatan byggs om till allmän plats lokalgata.

Kommunen genom exploateringsförvaltningen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator. För framtida drift och underhåll är stadsmiljöförvaltningen ansvarig.

Rullagergatan, Björn Prytz gata, Arvid Palmgrens gata och Sven Wingquists gata är kvartersgator för vilka exploatören ansvarar.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen längs Artillerigatans södra sida byggs om, till exempel tas den klippta häcken och träden bort till förmån av bredare gång och cykelytor, ett nytt räcke anläggs samt ny belysning. En ny cykelväg anläggs längs Ryttnästaregatan och gångbanan breddas. I park- och naturområdet längs Sävån planeras för en gångväg.

Kommunen genom exploateringsförvaltningen ansvarar för projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar. För framtida drift och underhåll ansvarar stadsmiljöförvaltningen.

Parkering

All angöring (leveranser, PRH, korttidsparkering förskola, sophantering mm) sker på kvartersmark. Detaljplanens parkeringsbehov löses på kvartersmark.

Detaljplanen medför att 155 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande handel- och centrumändamål. Parkeringsplatser avses anläggas i garage under de nya byggnaderna.

Detaljplanen medför att 76 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande kontor. Parkeringsplatser avses anläggas i garage under de nya byggnaderna mot Artillerigatan.

Detaljplanen medför att 231 parkeringsplatsen erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande bostäder. Parkeringsplatserna avses anläggas i garage under bostadskvarteret.

Detaljplanen medför att 6 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande förskola, dessa kommer placeras på kvartersgatorna.

En ersättningsparkeringsutredningar har tagits fram som visar att av de 40 parkeringar som Gamlestaden 2:10 har på Kullagergatan estimeras ca 16 försvinna och 10 ersätts med parkering på kvartersmark på Sven Wingquists gata och 6 avvecklas helt.

Ca sex av Gamlestaden 2:7s parkeringar blir inlösta till allmänplatsmark och fem ska ersättas med gatuparkering på kvartersmark eller i parkeringsgarage och en ska avvecklas.

Respektive exploatör/byggherre ansvarar för projektering och utbyggnad av erforderliga parkeringsplatser.

Detaljplanen medför ett behov om ca 2600 parkeringsplatser för cykel.

Park och natur

Planförslaget innebär att ett nytt park- och naturområdet ska anläggas längs Sävåns norra strand, mellan Ryttnästaregatan och Hornsgatan.

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för projektering och utbyggnad av parkanläggningar. För framtida drift och underhåll är stadsmiljöförvaltningen ansvarig.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar. Planförslaget innebär att inhägnad industrimark planläggs för annan användning. Marken närmast Sävån planläggs som park och naturmark. Således blir marken allmänt tillgängligt och rekreations och naturvärden kan säkras på lång sikt.

I det fall naturvärden påverkas negativt kommer åtgärder vidtas inom ramen för annan lagstiftning eller process. Enligt stadens riktlinjer ska, vid nedtagande av träd, återplantering ske med minst 3 på 1. I miljödom är skyddsåtgärder inarbetade för att minimera negativ påverkan på Sävån, djurlivet och naturen i dess anslutning. Kompensation för påverkan på allé och jätteträd/hålträd och hanteras i ansökan om biotopskyddsdispens och 12:6 samråd med Länsstyrelsen.

För att ytterligare kompensera för planförslagets påverkan på naturvärden föreslås att:

- Nedtagna träd placeras som faunadepå inom planområdet eller på annan lämplig plats, det bidrar bland annat till rikt fågelliv.
- Vid anläggning av parken ska variation på planteringar och val av träd bidra till att såväl kulturella som stödjande och reglerande ekosystemtjänster gynnas.

För genomförandet ansvarar exploateringsförvaltningen och exploatör och kostnader fördelas enligt avtal.

Vatten- och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkt för spillvatten finns i Hornsgatan. Anslutningspunkt för vatten finns i Artillerigatan. Nya anslutningspunkter kommer behövas för vatten- och avloppsledningar för att ansluta varje enskild fastighet. Berörd exploatör/fastighetsägare ska kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Vattenledningar finns i Artillerigatan och Ryttmästaregatan. Spillvattenledningar finns i Artillerigatan och Hornsgatan. Kombinerade avloppsledning finns i Ryttmästaregatan och dagvattenledningar finns i Artillerigatan och Hornsgatan.

Nya vatten- och spillvattenledningar kan eventuellt ligga i Kullagergatan.

Inom området finns idag en del privata VA-ledningar varav vissa eventuellt kan tas bort. Det kan bli aktuellt att ta över vissa privata dagvattenutlopp.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Dagvatten

Kretslopp och vatten har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen.

För att uppnå reningskrav och stadens krav på fördröjning föreslås växtbäddar, skelettjordar och/eller underjordiska makadammagasin anläggas på kvartersmark. Generellt rekommenderas att dagvatten från byggnadernas tak leds ut mot kvartersgatorna.

På allmän plats behöver dagvatten från Kullagergatan genomgå enklare rening, detta föreslås ske genom sandfång i brunnar.

Föroreningsberäkningar visar att halten generellt sjunker efter exploateringen, med undantag för kväve som förväntas öka något. Med föreslagna dagvattenlösningar

bedöms att recipientens möjlighet att uppnå MKN inte försämrats. Dagvatten från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Vilka delar av planområdet som ska avleda dagvatten till vilka utlopp beror på befintliga och framtida marknivåer samt vattengångar i utlopp och framtida anläggningar. Detta behöver studeras vidare i projektering.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Övriga ledningar

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

El

Om- och nyanläggningar av elledningar inom och till planområdet behövs. Det finns befintliga elledningar från område söder om Sävån som leds över en bro (Stallmästarbron), till en befintlig transformatorstation inom planområdet. Eftersom Stallmästarbron ska rivas behöver ledningarna läggas om, en omläggning avses ske till järnvägsbron.

I Artillerigatan går elledningar som kommer att behöva läggas om för att kunna sponta. Ny högspänningsledning ska dras genom portiken och läggas i Rullagergatan innan elledningar i Artillerigatan kopplas bort.

Detaljplanen möjliggör två lägen för transformatorstation inom bebyggelsen. Dels i ny C byggnad. dels i r-fabriken. Transformatorstationerna är reglerade med max 80 kV/läge liksom placering i gatuplan med åtkomst från gata.

Fjärrvärme

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar från området söder om Sävån som leds över en bro (fackverksbron) till planområdet. Fackverksbron kommer att vara kvar.

Bebyggelsen kan få sin huvudmatning via befintliga fjärrvärmeledningar i Rullagergatan, dessa avses vara kvar under rivning och byggnation.

I Ryttmästaregatan finns fjärrvärmeledningar, dessa behöver läggas om i nytt läge i Ryttmästaregatan.

Tele

Tele- och IT-nät finns inom planområdet. Om- och nyanläggning av teleledningar kan bli aktuellt. Skanova har idag ledningar i en bro (Stallmästarbron) som ska rivas, dessa ledningar kommer att kunna läggas om i järnvägsbron.

I Ryttmästaregatan finns ett ledningsstråk i betongkanalisation som kommer att vara kvar.

I korsningen Ryttmästaregatan/Artillerigatan finns en nedstigningsbrunn som kommer att vara kvar.

Ny ledning kommer att läggas i Kullagergatan.

Markmiljö

Marksanering kommer att genomföras. En markmiljöundersökning ska göras innan bygglov och bygglöv kan inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering.

Exploatören ansvarar och bekostar markmiljöundersökningen och de åtgärder som krävs för att få bygglov.

Luft och buller

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att bli utsatt för buller från trafiken på Artillerigatan norr om området, samt från trafik och befintliga verksamheter söder om området. En bullerutredningar har gjorts av Aukustikforum, 2023-04-19. Beräkningar visar att buller från SKF:s verksamheter inte överskrider tillstånd för aktuellt utformningsförslag.

För att klara riktvärden för bostäderna krävs att byggnaderna närmast Artillerigatan byggs före bostadskvarteren söder om den.

Resultaten från genomförda luftutredningar visar att miljö kvalitetsnormerna för årsmedelvärde och 98-percentilen av både dygns- och timmedelvärdet underskrids i planområdet efter planerad utbyggnad. Högst halter finns längs med Artillerigatan, för en god inomhusmiljö rekommenderas därför friskluftsintag att placeras på den sidan av byggnaderna som inte vetter mot Artillerigatan.

Se vidare i Planbeskrivningen.

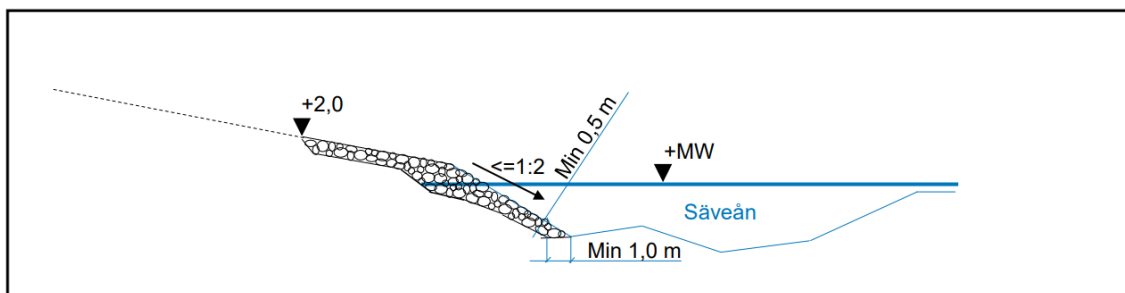
Geoteknik

En fördjupad stabilitetsutredning (Tyréns, 2023-04-14) har gjorts för att utreda de geotekniska förutsättningarna för föreslagen markanvändning inom planområdet och för att ge underlag till vidare planering av grundläggning av nya anläggningar samt stabilitetshöjande åtgärder. Nedan rekommendationer avser skedet för detaljplan. I det fortsatta arbetet med detaljutformning av anläggningarna ska geoteknisk detaljprojektering utföras.

Park- och naturområdet längs Sävån kommer, förutom avschaktning och återfyllning med lättfyllnad, förstärkas med kalk- och cementpelare (KC-pelare). Hur, när och av vem dessa stabilitetshöjande åtgärder ska utföras av regleras i avtal som tecknas innan planens antagande, se avsnitt *Avtal*.

Erosionsskydd

Befintliga erosionsskydd av samkrossmaterial på sträckan öster om nuvarande järnvägsbro (åtgärd 22–24 på kartan nedan) bedöms vara i gott skick och avses endast kompletteras och i framtiden underhållas. *Principskiss 1* nedan visar återställande av ytan över +MV efter utrivning av anläggningar (t ex broar) och åtgärder under +MV för de fall då inga åtgärder utförs ovan medelvattennivån.



Befintliga erosionsskydd väster om nuvarande järnvägsbro (åtgärd 15 och 16 på kartan nedan) samt befintligt erosionsskydd öster om nuvarande fjärrvärmebro, delvis utanför detaljplaneområdet (åtgärd 30 på kartan nedan) är i dåligt skick och ska, förutom förbättring och underhåll i framtiden, i viss mån även ersättas. Erosionsskydden kommer att utföras som stenskoningar med ett underliggande lager av krossmaterial och ett ytskikt av natursten. Erosionsskydden kommer att vara minst 0,5 meter tjocka. Se *Principskiss 1* ovan.



Schematisk bild över åtgärder som ingår i ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Prickade sträckor visar erosionsskydd in detaljplaneområdet.

Vem som ska utföra komplettering och ersättning samt framtida underhåll av erosionsskydden nämnda ovan regleras i avtal som tecknas innan planens antagande, se avsnitt *Avtal*.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Arkeologi

I anslutning till Ryttmästaregatan, närmast Säveån, tangerar området en kulturhistorisk lämning, Kvibergs gamla bytomt (RAÅ Göteborg 313:1), denna kan komma att påverkas när stabilitetshöjande åtgärder ska genomföras.

Vid marinarkeologisk utredning i Sävdeån har påanläggningar påträffats på åns södra sida och på åbotten och i anslutning till dessa ett kuturlager med trolig koppling till närliggande landerier. Bohusläns museums bedömning är att inga fortsatta utredningar erfordras.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud (k_1 - k_2 , q_1 - q_4) införs för vissa byggnader inom fastigheten Gamlestaden 2:9. Detta kan innebära att fastighetsägaren får rätt till ekonomisk ersättning för del av den värdeminskning som bestämmelserna medför för fastigheten. Det är kommunen, genom antingen exploateringsnämnden eller samhällsbyggnadsnämnden, som är ansvarig för sådan ersättning. Se dock avsnitten *Avtal* samt *Ekonomiska konsekvenser för exploatören*.

För beskrivning av byggnadernas kulturhistoriska värden, se *Planbeskrivningen*.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2023 års prisnivå exklusive moms.

Exploateringsförvaltningens inkomster och utgifter

Inkomster

Exploateringsförvaltningen kommer att få inkomster för exploateringsbidrag för inlösen och utbyggnad av allmän plats inom detaljplan för kv. Gösen.

Exploateringsförvaltningen får inkomst i form av exploateringsbidrag som tas ut i samband med genomförandet av ny Hornsgatubro mm som genomförs inom ramen för Hornsgatans förlängning. Exploateringsförvaltningen kommer även att få inkomster i form av exploateringsbidrag som tas ut i samband med genomförandet av åtgärder vid Munkebäcksmotet.

Utgifter

Exploateringsförvaltningen kommer att få utgifter för inlösen och utbyggnad av allmän plats gata samt inlösen och utbyggnad av allmän plats park.

Kretslopp och vattennämnden inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Stadsmiljöförvaltningens driftkostnader

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och ny park inom allmän plats. Framtida kostnader för underhåll, drift och belysning uppgår till drygt 400 000 kronor per år.

Kretslopp och vattennämndens driftskostnader

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-ledningar.

Planekonomi

Planavtal är tecknat mellan exploatören och stadsbyggnadsförvaltningen. Exploatören bekostar detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatören får inkomster i form av hyra eller försäljning av kvartersmark.

Utgifter

Exploatören får utgifter för saneringskostnader, geotekniska åtgärder, flytt av ledningar, utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, lantmåteriförrättning samt exploateringsbidrag m.m.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheterna Gamlestaden 2:9 och Gamlestaden 2:11 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte viken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för fastigheterna Gamlestaden 2:9 och 2:11 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås. Eventuellt ersättningsanspråk från fastighetsägaren föreslås hanteras av kommunfullmäktige.

Fastighetsägaren till Gamlestaden 2:9 och 2:11 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare enligt tabell under rubrik fastighetsrättsliga konsekvenser och som ej omfattas av exploateringsavtal, får ersättning för avstående av mark för allmän plats.

Elisabet
Gondinger
Avdelningschef

Maria Brandt
Projektägare

Jenny Tiberg
Projektledare