



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
BN-datum: 2017-06-21
FN Diarienummer: 1312/09
Plannummer: 2-5404

Exploateringsavdelningen

Charlotte Blomnell
Telefon: 031-365 00 00
E-post: charlotte.blomnell@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för handel, bostäder mm 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
Antagande	4 kv. 2018
Laga kraft	1 kv. 2019 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan detaljplanen kan antas krävs tillstånd från Mark- och miljödomstolen, se ”Dispenser och tillstånd m.m.” sid. 6.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan

eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren 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 bolag inom SKF-koncernen (Gamlestaden 2:9 ägs av Kommanditbolaget Gamlestaden 1:10 och Sävenäs 170:19 ägs av SKF Sverige AB). Övriga berörda fastighetsägare är Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB (Gamlestaden 2:10), Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB (Gamlestaden 2:8) och SKF:s Verkstadsklubb (Gamlestaden 2:7). Mindre delar av de kommunägda fastigheterna Gamlestaden 740:158 och Gamlestaden 740:162 ingår i planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats lokalgata, gågata och gc-väg inom planområdet. Kommunen, genom park- och naturförvaltningen, ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats park och natur inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören genomför, samordnar och bekostar anläggningar på kvartersmark inom planområdet.

Anläggningar inom vattenområde

Vattenområde där bro får uppföras ingår i detaljplanen. Vattnet (Säveån) ägs dels av kommunen, dels av exploatören. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken lokalgata som får överbygga vattenområdet.

Anläggningar utanför planområdet

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

Ett högersvängfält för transporter till handelscentrumet anläggs från Artillerigatan till Ryttmästaregatan.

Befintlig spårvagnshållplats (SKF) på Artillerigatan kan komma att flyttas till ett nytt läge på Artillerigatan utanför handelscentrum.

Ryttmästaregatan förlängs söderut och möter von Utfallsgatan där det blir en trevägskorsning. Kapacitetshöjande åtgärder utförs vid cirkulationsplatsen Sävenäsleden-von Utfallsgatan. Munkebäcksmotet och anslutning till motet byggs om. Befintlig vägbro över järnvägsspåren på Sävenäsleden byggs om med ett nytt körfält och en ny gång- och cykelbro.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gatuanslaggningar utanför planområdet. Trafikverket ansvarar dock för projektering och utbyggnad av anläggningar inom områden som trafikverket ansvarar för.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör (SKF)

Ett föravtal som reglerar principer för utbyggnad av allmän plats med mera är tecknat mellan kommunen och exploatören.

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 till kommunen och att 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 m.m.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Avtal om att exploatören ska genomföra bullerdämpande åtgärder på fastigheten Sävenäs 170:19 söder om Sävån, ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende erforderliga marköverlåtelse med mera ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommunen och trafikverket

Avtal som reglerar genomförande och kostnader för områden som trafikverket ansvarar för ska 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 (Hemfosa Göteborg 2:8 Teti Fastighets AB) respektive Gamlestaden 2:10 (Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB) 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 (SKF:s Verkstadsklubb) innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatörer och övriga fastighetsägare

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

En överenskommelse mellan exploatören/byggherren och Hemfosa ska tecknas avseende ersättningsparkeringsplatser för de platser som försvinner på fastigheten Gamlestaden 2:10 med anledning av detaljplanen.

Avtal mellan ledningsägare och kommun respektive exploatör

Markupplåtelseavtal finns mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncerns ledningar inklusive tillbehör 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 frågor

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 LOKALGATA, GC-VÄG, GÅGATA, PARK och NATUR. Allmän platsmark som inte är kommunägd överförs till en kommunägd fastighet. Inom detaljplanen kommer allmän platsmark från fastigheterna Gamlestaden 2:7, 2:8, 2:9, 2:10 och Sävenäs 170:19 överförs till en kommunägd fastighet.

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.

Detaljplanen möjliggör bildande av tredimensionella utrymmen, betecknade med användningsbestämmelser inom parentes på plankartan.

Där centrumändamål, kontor och skola (ej förskola eller grundskola) får överbygga gågata/gc-väg på Artillerigatan kommer kvartersmark överföras från kommunen till exploatören. Lokalgatan (Ryttmästarebron) som överbygger vattenändamål kommer överföras till kommunen i delar som idag inte ägs av kommunen. Parkering i garage får underbygga lokalgata (Kullagergatan). En administrativ bestämmelse finns att enskilda ledningar för dagvatten får underbygga allmän plats.

En eller flera 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 och Gamlestaden ga:19 behöver omprövas.

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

Gamlestaden ga:19 avser kommunikationsytor (körvägar) och huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar. Deläggande 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 (västra delen av Kullagergatan). 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.

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

Befintligt servitut gällande rätt för Gamlestaden 2:9 att ta utfart över Gamlestaden 2:7 blir onyttigt i och med Ryttnästaregatans utbyggnad och ska upphävas.

På plankartan anges beteckningen **x** där marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Servitutet ska gälla till förmån för en kommunägd fastighet. Kommunen ska inte erlagga någon ersättning för servitutsupplåtelsen.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer, pelare m.m. behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Enskilda ledningar för dagvatten, som enligt administrativ bestämmelse får underbygga allmän plats, kan exempelvis säkerställas med servitut.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter för fjärrvärme och el finns inom planområdet.

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 kommande exploateringsavtal att exploatören 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 att samråda med kommunen och exploatören. 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 **E₁** och **E₂** 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. Kommunen ansöker vidare om och bekostar (via kretslopp - och vattennämnden) eventuell ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansöker även om omprövning av 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 ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar.

Dispenser och tillstånd m.m.

Tillstånd enligt 7 kap och 11 kap miljöbalken

Åtgärder i Säveån, såsom anläggande av nya broar, erosionsskydd med mera, eller åtgärder i övrigt som berör Natura 2000-området utmed Säveån kräver tillstånd för vattenverksamhet (11 kap miljöbalken) eller verksamhet som eventuellt kan påverka Natura 2000-område (7 kap miljöbalken). Samråd genomfördes sommaren 2015 och länsstyrelsen har meddelat beslut om betydande miljöpåverkan för planerade åtgärder. Ansökan till Mark- och miljödomstolen planeras lämnas in under 2017. Ansökan berör flera pågående detaljplaner i Gamlestaden.

Biotopskydd m.m.

Biotopskyddade alléer söder om Säveån påverkas av detaljplanen. Ett träd vid infarten till parkeringen påverkas och några träd tvärs över Ryttnästaregatan påverkas. Ansökan om dispens till länsstyrelsen ska ske. För att upprätthålla biotopskyddens ekologiska funktioner behöves kompensationsåtgärder, till exempel kompletteringsplantering av träd.

Inom blivande park- och naturmark finns träd och växtlighet som påverkas av avschaktning, sanering, stabilitetsåtgärder etc. Återplantering kommer att ske inom park- och naturmark. Nedtagna träd föreslås lämnas kvar som ved på lämpliga platser (inom eller utom plan) vilket bl.a. gynnar insektsfaunan.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Upphävande av strandskydd respektive vägreservat

Genom administrativ bestämmelse upphävs strandskydd.

Genom administrativ bestämmelse upphävs del av vägreservat med omgivande prickmark i detaljplan 1480K-II-3146.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till området västerifrån sker via Hornsgatan och en ny bro över Säveån

(Hornsgatebron). Tillfart till området söderifrån sker via en ny bro över Sävån (Ryttmästarebron). Från Artillerigatan byggs ett nytt högersvängfält in till Ryttmästaregatan för lasttrafik till handelscentrumet.

Gator, broar

Planförslaget innebär ny- och ombyggnad av lokalgator. Ryttmästaregatan byggs om och förlängs med en bro över Sävån (Ryttmästarebron) och ansluts i söder till von Utfallsgatan. Kullagergatan och Arvid Palmgrens gata byggs om till allmän plats lokalgata respektive gågata/gc-väg.

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

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

Parkering

Detaljplanen medför att cirka 1300 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för det nya handelscentrumet. Parkeringsplatser avses anläggas i garage och på tak för handelscentrumet.

Detaljplanen medför att 153 parkeringsplatser erfordras för att tillgodose behovet för tillkommande bostäder. Parkeringsplatserna avses anläggas i garage under bostadskvarteret samt på mark öster om husen.

Detaljplanen möjliggör även parkering inom fastigheten Sävenäs 170:19 söder om Sävån.

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

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Park och natur

Inom planområdet finns ett park- och naturområde längs Sävåns norra strand, mellan Ryttmästaregatan och Hornsgatan.

Kommunen via Park- och naturnämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av parkanläggningar. För framtida drift och underhåll är Park- och naturnämnden ansvarig.

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. Berörd exploatör/byggherre ska kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Vattenledningar finns i Artillerigatan och Ryttmästaregatan. Spillvattenledningar finns i Artillerigatan, Hornsgatan och Ryttmästaregatan.

Nya vatten- och spillvattenledningar kan eventuellt ligga i Kullagergatan eller möjligen i parkmark under gc-vägen om det fungerar med hänsyn till träd och växtlighet.

Söder om Sävån finns en större spillvattenledning (AS1600) som kräver ett visst säkerhetsavstånd. Ett kontrollprogram inför områdets utbyggnad ska upprättas.

Inom området finns idag en del privata VA-ledningar varav vissa eventuellt kan tas bort. Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Dagvatten

Sweco har 2016-03-10 tagit fram en dagvattenutredning på uppdrag av kommunen. Dagvattenutredningen visar förslag på hantering kan ske. Hur hanteringen kommer att ske får vidare utredas i kommande arbete.

Utredningen visar att den höga exploateringen i kombination med att flera av de befintliga byggnaderna ska bevaras, gör det svårt att hitta de ytor som krävs för omhändertagande av dagvattnet. Närheten till Säveån och Natura 2000-området medför en prioritering av rening av dagvattnet.

Dagvattnet inom handelscentrumet och bostadskvarteret föreslås avvattnas till biofilter. Det gäller även parkeringsdäcket på taket av handelscentrumet och dagvatten från vägarna inom området. Efter utjämning och rening av dagvattnet föreslås detta ledas vidare i ett ledningssystem till Säveån.

Takdagvattnet från befintliga byggnader, som ska skyddas med hänsyn till kulturmiljön, anses vara så pass rent att det föreslås släppas direkt till recipienten Säveån.

Trafikdagvattnet från Ryttmästaregatan söder om Säveån föreslås fördröjas och renas i svackdiken.

I en kompletterande dagvattenutredning Ramböll 2017-02-24 föreslås dagvatten från parkeringsplatsen ledas via grunda makadamdiken till ett fördröjningsmagasin och sedan vidare till Säveån.

Dagvattenledningar finns i Hornsgatan och Ryttmästaregatan. Ny dagvattenledning kan eventuellt ligga i Kullagergatan eller möjligen i parkmark under gc-vägen om det fungerar med hänsyn till träd och växtlighet.

En administrativ bestämmelse finns att enskilda ledningar för dagvatten får underbygga allmän plats.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

E1

Om- och nyanläggning av elledningar inom och till planområdet behövs. Det finns befintliga elledningar från området söder om Säveån som leds över en bro (Stallmästarebron), till en befintlig transformatorstation inom planområdet. Eftersom Stallmästarebron ska rivs behöver ledningarna läggas om. Omläggning kan troligen ske i nya Ryttmästarebron, alternativt kan ledningarna tryckas under ån. Om fackverksbron (se fjärrvärme nedan) ska vara kvar kan eventuellt omläggning av elledningar ske i den bron.

Eventuellt kan ny elledning läggas i Kullagergatan om det är möjligt med hänsyn till att gatan kan underbyggas med garage. Som alternativ kan eventuellt ledningar läggas via bostadshusens garage från öster.

Inom handelscentrumet finns planbestämmelse (E1) om en transformatorstation i storlek ca 3x5 meter, max 15 kvm, får finnas i marknivå med åtkomst från Kullagergatans östra del. Öster om bostadskvarteret finns planbestämmelse om en fristående transformatorstation (E2).

Fjärrvärme

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar från området söder om Sävån som leds över en bro (fackverksbron) till planområdet. Fackverksbron kommer antingen vara kvar eller rivas. Om den ska rivas behöver ledningarna läggas om. Omläggning av ledningar kan eventuellt ske i nya Ryttmästarebron, alternativt kan ledningarna tryckas under ån.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom handelscentrumet kan komma att läggas om. På Rullagergatan kan ledningarna krocka med byggrätter. Ledningar i Rullagergatan kan behöva skyddas eller flyttas vid rivning och byggnad av garage.

Eventuellt kan ny fjärrvärmeledning läggas i Kullagergatan om det är möjligt med hänsyn till att gatan kan underbyggas med garage. Som alternativ kan eventuellt ledningar läggas via bostadshusens garage från öster.

Tele

Tele- och IT-nät finns inom planområdet. Om- och nyanläggning av teleledningar kan bli aktuellt. Skanova har idag ledningar i en bro (Stallmästarebron) som ska rivas, samt vid fackverksbron som antingen ska vara kvar eller rivas. Vilka av Skanovas ledningar som fortsatt behöver vara i drift får utredas.

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, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Markmiljö

På uppdrag av exploitören har ett flertal miljötekniska markundersökningar - och utredningar genomförts inom planområdet. Resultaten visar att marksanering kommer att bli aktuellt för att kunna genomföra detaljplanens utbyggnad. En del markföreningar kommer att schaktas bort med anledning av de tekniska schakt som utbyggnaden av handelscentrumets och bostädernas garage samt gatuutbyggnaden erfordrar. Det kan dock även bli aktuellt med miljöschakt. Inom park- och naturmarken kommer vissa stabilitetshöjande åtgärder utföras vilket medför viss avschaktning. I övrigt kan det bli aktuellt med punktinsatser i park- och naturmarken.

En platsspecifik riskbedömning med avseende på förorenad mark kommer att utföras, i samråd med miljömyndigheten, samt en åtgärdsutredning med förslag till mätbara åtgärdsåtgärder beroende på framtida markanvändning. Ett övergripande miljökontrollprogram för hantering av förorenad mark vid markarbeten kommer att tas fram. En anmälan enligt SFS 1998:899 kommer utföras för alla kommande markarbeten.

Exploitören ansvarar för samt bekostar erforderlig hantering av förorenad mark.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Geoteknik

På uppdrag av exploitören har en *fördjupad stabilitetsutredning, WSP, 2016* tagits fram. Stabilitetshöjande åtgärder behöver göras för total- och lokalstabiliteten. Erosionsskydd

behöver inom vissa delar förbättras och kompletteras.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Arkeologi

Detaljplaneförslaget bedöms av länsstyrelsen inte medföra behov av ytterligare arkeologisk undersökning av befintlig fornlämning Kvibergs gamla bytomt (RAÄ Göteborg 313:1) i den östra delen av planområdet.

En marinarkeologisk utredning har genomförts år 2015. För att klarlägga utbredningen av kulturlagret (BM215:359) och pålanläggningen (BM2015:355) i relation till planerad bro vid Sävenäs säteri pågår en marinarkeologisk förundersökning som beräknas vara klar hösten 2017.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud (k1-k2, q1-q4) 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 fastighetsnämnden eller byggnadsnämnden, 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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster för försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän platsmark, inlösen av allmän platsmark, förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder och tillståndsprövning enligt Miljöbalken.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gator, och gång- och cykelvägar samt flytt av spårvagnshållplats.

Park- och naturnämnden får utgifter för anläggandet av park- och naturområde inklusive kompensationsåtgärder och återplantering (se *Planbeskrivningen* och sid. 6 *Biotopskydd m.m.*). Park- och naturförvaltningen bedömer att kompensationsåtgärder inte behöver nomineras till den samordnade investeringsplanen (SIV).

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna va-anläggningar. Kretslopp och vattennämnden kan även få utgifter för förrättningskostnader avseende inrättande av ledningsrätter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av gatuanslaggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gatuanslaggningar.

Park- och naturnämnden får kostnader för driften av park- och naturanläggningar i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av park- och naturanläggningar.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark, exploateringsbidrag, åtgärder inom kvartersmark, utredningar, sanering, geoteknik, tillståndsprövning enligt MB, planavgift, ledningsomläggning, bygglov, lantmäterikostnader samt anläggningsavgifter för el, vatten och avlopp, tele med mera.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheten Gamlestaden 2:9 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 ska 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.*

Ägaren till fastigheten Gamlestaden 2:9 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Denna fråga avses regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Gamlestaden 2:7

Fastighetsägaren SKF:s verkstadsklubb får ersättning med anledning av att mark regleras från fastigheten till allmän plats.

Gamlestaden 2:8

Fastighetsägaren Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB får ersättning med anledning av att mark regleras från fastigheten till allmän plats.

Gamlestad 2:10

Fastighetsägaren Hemfosa Göteborg 2:10 Teti AB får ersättning med anledning av att mark regleras från fastigheten till allmän plats.

Maria Brandt
Projektledare

Charlotte Blomnell
Handläggare