



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Antagande
Datum: 2011-10-31, rev. 2012-03-05
FN Diarienummer: 1336/05
Plannummer: (FIIa 5136)

Exploateringsavdelningen

Jeanette Strandelin
Telefon: 031-368 10 64
E-post: jeanette.strandelin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för handelsträdgård och industri i Södra Alelyckan 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	4 kv. 2010
Utställning	4 kv. 2011
Antagande	1 kv. 2012
Laga kraft	1 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller

upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Inom planområdet finns arrende för Göfab Garden Center.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive byggherre ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

En del av Gamlestaden 74:1 är upplåten med arrende för handelsträdgård till Göfab Garden Center. Då detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft kan tomtmark för handelsträdgård överlåtas, alternativt upplåtas med tomträtt, till arrendatorn.

Tomtmark för industriändamål kan överlåtas efter antagen och lagakraftvunnen detaljplan.

Inom Gamlestaden 63:4 finns en kommunintern upplåtelse med Park- och naturförvaltningen för upplagsplats för trädris samt flisat material. Upplåtelsen kommer i konflikt med tänkt bebyggelse för industri. Avtalet måste sägas upp innan försäljning av tomtplats sker till intressent.

I södra delen av planområdet finns ett avtal mellan kommunen och Göteborg Energi angående tillstånd för elledning inom Gamlestaden 74:1 m.fl.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Gamlestaden 74:1 anpassas genom fastighetsreglering för att stämma överens med detaljplanen.

Fastigheter för industriändamål bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering för att stämma överens med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för gemensam infartsväg för Göteborg Energi och Göfab Garden Center för att säkerställa tillgänglighet till respektive fastighet.

Om det blir en gemensam dagvattenhantering för fastigheterna inom planområdet bör det inrättas en gemensamhetsanläggning för de delar som ska vara gemensamma, exv. gemensamma ledningar, fördröjningsmagasin m.m.

Ledningsrätt och servitut

Ny transformatorstation med tillhörande startströmledning i södra delen av planområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga och nytillkommande ledningar inom kvartersmark behöver säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut. Befintligt tryckt optorör norr om handelsträdgården som passerar igenom planområdet, bör säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering, inrättande av gemensamhetsanläggning och avstyckning för att fastigheterna för industri och handelsträdgård ska överensstämma med detaljplanen.

Berörd ledningsägare ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt samt inrättande av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart och angöring till planområdet sker via Gamlestadsvägen och Vattenverksgatan.

Gator

Gator finns utbyggda i området.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns utbyggda i området.

Parkering

Parkering anordnas inom tomtmark.

Kollektivtrafik

Hållplats för buss är belägen i anslutning till planområdet.

Vatten- och avlopp

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

Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät inom och i anslutning till planområdet.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +61 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska 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 ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin 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 gröna ytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. För att minska den volym dagvatten som behöver tas om hand från planområdet kan vegetationsbeklädda tak, s.k. gröna tak (t.ex. sedum), användas.

En dagvattenutredning har genomförts (*Norconsult 2010-12-21*). Möjligheten till infiltration av dagvattnet bedöms vara begränsad. Dagvattnet från aktuellt planområde bedöms efter exploatering kunna avledas med självfall till befintligt dagvattensystem och befintligt dike. Före anslutning till det kommunala systemet föreslås att dagvattnet från den norra delen utjämnas. Beslutet huruvida kompensationsutjämning för det befintliga dagvattenflödet från handelsträdgården kan tillåtas eller ej bör fattas gemensamt av Göteborgs Stadsbyggnadskontor och Göteborg Vatten.

Det södra delområdet föreslås efter utjämning avvattnas till befintligt dike. Utjämning ordnas i magasin inom kvartersmark.

Om det blir en gemensam dagvattenhantering för fastigheterna inom planområdet bör det inrättas en gemensamhetsanläggning för de delar som ska vara gemensamma.

Höjdsättningen inom planområdet måste utföras med stor noggrannhet för att dagvattensystemet ska fungera då nivåskillnaderna är små.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

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.

EI

3 stycken 130 kV-kablar är förlagda i den södra delen av planområdet (inom u-område). Eventuell byggnation i närheten av dessa måste ske i samråd med Göteborg Energi Nät AB.

Ny transformatorstation ska etableras inom E-området.

Nytt ledningsnät för 0,4 kV utförs i samråd med Göteborg Energi Nät AB. All schaktning inom planområdet bekostas av respektive byggherre. Göteborg Energi Nät AB bekostar serviskablar, matarledningar, kabelmaterial och kabelrör.

Tele- och optoledningar

Teleledningar finns i planområdet. En teleledning (Skanova) som passerar diagonalt i den södra delen av planområdet, söder om den befintliga handelsträdgården, används inte idag och kan tas bort vid behov.

Det finns en optokabel (GothNet AB) i mitten av planområdet inom kvartersmark som behöver säkerställas med ledningsrätt. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till bredband och IT-tjänster.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (WSP 2011-08-22), då förorenad mark kan finnas i anslutning till det numera nedlagda industrispåret och i fyllnadsmassor söder därom. Miljöförvaltningen har granskat den översiktliga miljötekniska markundersökningen.

Förhöjda halter av metallerna barium, bly, koppar och zink har påvisats i provpunkter närmast banvallen som sträcker sig väster om planområdet. I nuläget kan inte föroreningens utbredning kartläggas närmare. Eftersom föroreningshalterna av vissa tungmetaller överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden bör riskreducerande åtgärder övervägas innan byggnation.

Det rekommenderas att ytterligare provtagning utförs längs banvallen för att avgränsa föroreningarnas utbredning och för att kunna bedöma eventuella lämpliga åtgärder.

Miljöförvaltningen bedömer att föroreningssituationen i områdets nordvästra del bör utredas vidare och avgränsas, enligt WSP:s rekommendationer. För bedömning av föroreningarnas rörlighet och risk för spridning bör grundvattenprovtagning ingå i den kompletterande undersökningen. Undersökning av förekomsten av bekämpningsmedel bör ingå i grundvattenprovtagningen. Förslag till kompletterande undersökning ska tas fram i samråd med miljöförvaltningen.

Inför exploatering av området bör även åtgärdsplan och åtgärdsförslag tas fram i samråd med miljöförvaltningen.

Mark- och efterbehandlingsarbeten inom området är anmälningspliktiga enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska vara miljöförvaltningen tillhanda i god tid (sex veckor) innan arbetet startar.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts (WSP 2011-08-22). Se planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förhållanden" och "Stabilitet och grundläggning".

Detaljerad geoteknisk undersökning för byggande utförs av byggherren i samband med projektering. Hänsyn tas till lokal stabilitet och anpassning av byggnadens golvnivå.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden kommer att få inkomster vid försäljning av tomtmark.

Utgifter

Fastighetsnämnden kommer troligen att få utgift för sanering av förorenad mark.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Göteborg Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande va-taxa samt utgifter för upprättande av förbindelsepunkt för de nya fastigheterna.

Planekonomi

Kommunens kostnader bedöms täckas av intäkterna som planen genererar. Planekonomin betraktas därmed som god.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör bekostar samtliga åtgärder som ska genomföras inom kvartersmark.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Elisabet Gondinger
Distriktschef

Jeanette Strandelin
Handläggare