



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Genomförandebeskrivning

Till Byggnadsnämnden 2011-10-04
Dnr FN 500-0628/05
Diarienummer: 1084/04
Plannummer: FIIa 4947

Exploateringsavdelningen

Mattias Hedeberg
Telefon: 031-368 11 90
E-post: mattias.hedeberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Logistikcentrum vid Hisingsleden inom stadsdelarna Björlanda och Sörred i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Bakgrund

En genomförandebeskrivning skall 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.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Logistikcentrum vid Hisingsleden. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av verksamheter i området till ett effektivt logistikcentrum.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För föreliggande plan gäller följande tidsplan.

Samråd	4:e kv 2006
Utställning I	3:e kv 2009
Utställning II	1:a kv 2010
Antagande	4:e kv 2011
Laga kraft	4:e kv 2011 (under förutsättning att planen inte överklagas)

Med hänsyn till planområdets storlek och det omfattande arbete som krävs med infrastruktur anläggningar och masshantering är det troligt att planområdet kommer att byggas ut etappvis. Åtgärderna omfattas av flytt av befintliga dagvattendammar samt an-

läggande av nya dammar, flytt av Kålseredsbäcken, massbalansering inom kvartersmark, flytt av högspänningsledning samt utbyggnad av huvudgata och trafikplats vid Hisingsleden. Industrietableringar och utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark kommer sannolikt även det att ske etappvis.

Exploaterer är Sveafjord, LCT1 AB, LC Torslanda DC1, nedan kallade Volvo, och kommunen. Exploateringsavtal har träffats mellan exploatörerna.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 15 år efter 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 mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar cirka 90 hektar. Den nordvästra delen av området ägs till största delen av Göteborgs kommun, Lexby 3:13 ägs av Sveafjord och 3:15 av LCT1. I öster ägs marken till största delen av LCT1, men markägare är också LC Torslanda DC1, kommunen och Sveafjord.

Kommunens mark har till stora delar varit utarrenderad för jordbruksändamål. Arrendavtalen har sagts upp.

I anslutning till planområdets sydvästra del har den privatägda småhusfastigheten som är berörd frivilligt lösts in i förtid.

Volvo och kommunen kommer att gemensamt att utveckla planområdet för logistikverksamhet med koppling till verksamheter i Göteborgs Hamn samt logistikverksamhet, inkl förmontering/sekvensering, kopplad till Volvos verksamhet.

Huvudmannaskap – 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. Detaljplanen omfattar allmän plats för genomfart, huvudgata och natur. Exploatörerna kommer att bekosta flytt av befintliga dammar till nytt läge inom allmän plats, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och Volvo.

Vägverket är väghållare för Hisingsleden som gränsar till planområdet i öster.

Göteborg Vatten har funktionsansvar för dammarna på allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark skall utföras och bekostas av exploatörerna. Det samma gäller framtida drift och underhåll av grönytor, dammar, parkering, ledningar, vägar, mm inom kvartersmark.

Detta omfattar dock inte kvartersmark för naturgasstation där Nova Naturgas AB svarar för utbyggnad, drift och förvaltning samt kvartersmark för transformatorstation där Göteborg Energi Nät AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

Det blir nödvändigt att dra om Kålsereidsbäcken på en sträcka väster om planområdet till följd av genomförandet av detaljplanen. Exploatörerna utför och bekostar denna åtgärd.

Avtal

För att reglera ansvarsförhållanden vid genomförandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Volvo. Avtalet reglerar bland annat fastighetsbildning, marköverlåtelse och andra åtaganden Volvo har gentemot kommunen. Ett avtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket avseende ansvarsfördelning vid utbyggnad av trafikplats vid infart till Logistikcentrum från Hisingsleden. Avtalet ska vara klart innan detaljplanen antas.

Ett naturvårdsavtal har upprättats mellan kommunen och Länsstyrelsen avseende upplåtande av mark där kompensationsåtgärder kommer att utföras till följd av beviljad dispens från art- och biotopskyddet. Vidare är ett skötselavtal under upprättande som närmare preciserar hur ovanstående kompensationsåtgärder skall utföras.

Fastighetsrättsliga frågor

All fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet skall vara genomförda innan bygglov beviljas.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Delar av fastigheterna Sörred 7:3, 7:5, 7:6 och Lexby 3:13, 3:15 skall upplåtas som allmän plats, "Huvudgata" och "Genomfart". Fastighetsägarna LCT1 och Sveafjord, Volvo, skall överlåta mark som ingår i allmän plats till kommunen utan ersättning.

Fastighetsplan

Planområdet berör ingen befintlig fastighetsplan. Detaljplanen förutsätter inte heller att ny fastighetsplan upprättas.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning eller fastighetsreglering skall fastigheter för kvartersmark bildas. Kvartersmarken kommer sannolikt att delas upp i ytterligare mindre fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmark för industri kommer det sannolikt att bli nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggningar för gata, VA, el, järnvägsspår, dammar, naturområde mm beroende på om och hur exploatören väljer att dela in området i mindre fastigheter. Det går för närvarande inte att säga hur dessa gemensamhetsanläggningar skall inrättas, vilka fastigheter som skall delta mm. Kommunen, såsom representant för allmänheten, bedöms inte ha något behov av att delta i dessa gemensamhetsanläggningar. Erforderliga gemensamhetsanläggningar förvaltas lämpligast genom bildande av samfällighetsföreningar.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt skall inrättas respektive ändras för befintliga och tillkommande elledningar inom planområdet. Ledningsrätt kan även bli aktuellt för nätstation, kraftledningar, naturgasledningar mm.

Markavvattningsföretag mm

Vattendomsansökan för att flytta Kålsaredsbäcken och befintliga dagvattendammar har lämnats in till Länsstyrelsen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för bildande av fastigheter för allmänplats gata och natur. Exploatörerna svarar gemensamt för kostnaderna för lantmäteriförrättningar.

Exploatörerna svarar för och bekostar eventuell framtida uppdelning av industriområdet i mindre fastigheter.

Tekniska frågor

Trafik, gator

Planområdet trafikmatas huvudsakligen genom utbyggnad av en ny gata mellan Sörredsvägen och Hisingsleden. Vid anslutning till Sörredsvägen föreslås en cirkulationsplats att anläggas. Anslutning mot Hisingsleden sker genom ett helmot. I detaljplanen har avsatts utrymme för utbyggnad ett helmot. Kommunen, genom trafiknämnden, skall svara för framtida drift och underhåll av den nya gatan inklusive cirkulationsplatsen vid Sörredsvägen och trafikplatsen vid Hisingsleden. Trafikverket svarar för framtida drift och underhåll av rampvägar (på- och avfarter), dock ej bro. Slänter mot vägen ligger på kvartersmark och skall planteras enligt exploateringsavtal och planbeskrivning. Längs Hisingsleden lämnas utrymme för möjlig breddning av vägen till fyra körfält. En cirkulationsplats planeras på den nya gatans östra del för möjlig anslutningsväg söderifrån vid eventuell stängning av trafikplatsen vid Gustav Larssons väg. Anslutningsvägen, som tills vidare kan utnyttjas för utfart söderut, ligger inom kvartersmark.

Till kvarteret som gränsar mot Sörredsvägen får ytterligare två anslutningar anläggas till Sörredsvägen. Det exakta läget är inte fastlagt i detaljplanen. Framtida ägare till kvartersmarken ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av anslutningsvägar över naturmarken. I övrigt gäller utfartsförbud från kvartersmarken direkt till Hisingsleden och Sörredsvägen.

Inom kvartersmark för industri kan kvartersgator komma att anläggas i den utsträckning exploatören själv önskar. Exakt läge och omfattning är beroende på hur industri- kvarteren indelas. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av kvartersgator.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg kommer att anläggas längs med planerad huvudgata genom området fram till sista fastighetsanslutningen. Gång- och cykelvägen kommer att ingå i allmän plats, huvudgata. En motionsslinga/ motionsstig samt en ridstig måste flyttas och får nytt läge inom naturmarken.

Parkering

Parkeringsbehov för planerade verksamheter skall lösas inom kvartersmark.

Spårreservat

I områdets nordvästra del läggs ett spårreservat ut för att möjliggöra anslutning med järnväg.

Flygfyr

Befintlig flygfyr inom planerad kvartersmark flyttas till ny placering utanför planområdet.

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvattenanslutning för de två östra kvarteren ska ske till allmänt ledningsnät som kommer att anläggas längs ny matargata. Förbindelsepunkter kommer att upprättas 0,5 meter utanför tomtgräns. Om det västra kvarteret behålls som en fastighet kommer förbindelsepunkt att upprättas i fastighetens södra del vid matargatan. Om det västra kvarteret delas i flera fastigheter krävs utbyggnad av allmänna ledningar även i Sörredsvägen. Dessa fastigheter kommer då att erbjudas förbindelsepunkter 0,5 meter utanför tomtgräns mot Sörredsvägen.

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för allmänna va-anläggningar. Verksamhetsområdets utökning sker efter avtal har träffats med Volvo om genomförande av planen. Samtliga fastigheter inom planområdet skall ansluta till det planerade ledningsnätet i matargatan. Detta är en förutsättning för finansiering av kommunens va-utbyggnad.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i befintliga förbindelsepunkter motsvara nivån +60 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploitören.

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

Dag- och dräneringsvatten skall tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration samt, för att erhålla en biologisk rening, fördröjas i magasin eller öppna dammar och vid behov avledas till internt ledningsnät eller diken samt för delar av det nordvästra kvarteret till Kålsederbäcken i dess nya sträckning. 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 för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön, se vidare under ”Dagvatten” nedan.

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

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

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. I denna förordas att dagvattnet ska hanteras lokalt. Fördröjande sedimenteringsmagasin bör anläggas för att inte tillföra recipienterna föroreningar från tak och hårdgjorde ytor. Dagvattnet leds sedan vidare ut i Kålsereidsbäcken och så småningom till Osbäcken.

Inom planområdet finns befintliga dagvattendammar som fungerar utjämnande för flödet i Osbäcken. Dammarna är dimensionerade för att ta emot dagvatten från områden söder om planområdet. Med tanke på de stora tillkommande hårdgjorda ytorna blir det nödvändigt dels att flytta dessa dammar och dels att komplettera med ytterligare fördröjnings-/utjämningsdammar. De tillkommande dammarna skall utgöra en avskild anläggning från de dammar som flyttas så att en mätning av vattenkvaliteten kan göras. Flytt av befintliga dammar och anläggande av nya dammar skall bekostas av exploatörerna. Det kommer även att bli nödvändigt att ändra Kålsereidsbäckens sträckning, vilket också skall bekostas av exploatörerna. Slutlig utformning av dagvattendammarna på allmän plats skall godkännas av Göteborg Vatten.

Uppvärmning

Planområdet kan försörjas med fjärrvärme från befintligt lokalt nät. Även naturgas kan erbjudas genom anslutning till befintlig högtrycksledning parallellt med Sörredsvägens östra sida. Även andra alternativ kan bli aktuella.

Anslutning till naturgasnät ställer dock krav på säkerhetsavstånd till närmaste byggnad, se planbeskrivning.

El -och teleledningar

Eldistribution till området sker av Göteborgs Energi Nät AB. Anslutning till tele- och datanät sker företrädesvis mot interna nät men kan komma att utökas med ytterligare leverantörer.

Göteborg Energi Nät AB har en 10kV luftledning som korsar planområdets norra del. Ledningen kommer att markförläggas i kanten av naturmarken till följd av detaljplanen. Exploatörerna bekostar flyttningen. Göteborg Energi Nät AB bedömer flyttningstiden till 6-8 månader.

Befintlig 130 kV högspänningsledning i områdets södra del kommer att flyttas till planteringszonen längs huvudgatan och förläggas i ett smalare ledningsstråk. Volvo ansvarar för att detta sker i samråd med ledningsägaren Vattenfall. Ledningen skall vara flyttad innan bygglov kan lämnas på södra sidan av förbindelsegatan.

Skanova svarar för externt telenät. Hänsyn kommer att tas till deras synpunkter under fortsatt planarbete. Om exploatören önskar ansluta sig till externt telenät skall detta ske i samråd med Skanova.

Park och natur

Planområdets norra del föreslås utgöra allmän plats, natur. Till detta område kommer dagvattendammar att flyttas. Naturområdets utformning skall ta hänsyn till de intressen av rekreation och friluftsliv som finns, bl.a. i form av ridstig och naturstig/motions-slinga. Naturområden har en roll som yta för kompensationsåtgärder för de natur- och kulturvärden som går förlorade vid exploateringen och skall återplanteras enligt de intentioner som finns i planbeskrivningen. Området skall förvaltas av kommunen genom Park- och naturförvaltningen. Funktionsansvaret för dammarna inom allmän plats ligger

hos Göteborg Vatten eftersom de utgör en del av dagvattenhanteringen. Park- och naturförvaltningen ansvarar för skötsel av slänter till dammarna.

Markmiljö

Planområdet utgörs av jord- och skogsbruksområden. Det har inte förekommit någon verksamhet som bedöms medföra någon risk för markföroreningar. Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Luft och buller

Miljöförvaltningen har på uppdrag av fastighetskontoret utrett effekterna på luftkvaliteten (PM 2005:1). Sammanfattningsvis säger man att prognostiserad trafikökning inte är obetydlig, men det är svårt att säga om trafikökningen är en direkt avgörande faktor för om miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas eller ej. Bidraget är dock så stort att det tillsammans med övrig trafik riskerar att överskrida miljökvalitetsnormen på vissa platser.

I samband med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har en bullerutredning genomförts. Utredningen visar att störande verksamheter bör vändas inåt i området.

Geoteknik

Geotekniska utredningar har genomförts under år 2007 samt senare kompletterats ytterligare. Kompletterande undersökningar har gjorts av bl a stabilitet, surt berg mm. En sammanfattning av dessa undersökningar presenteras i planbeskrivningen. I den mån ytterligare undersökningar behöver genomföras ansvarar exploatörerna för detta.

Arkeologi

Fornlämningarna är skyddade av kulturminneslagen.

Förundersökning är utförd. Slutundersökning för borttagande sker i samband med utbyggnaden av området. Ansökan har lämnats in till Länsstyrelsen. Explotörerna bekostar dessa undersökningar samt eventuellt borttagande.

Natur- och kulturvärden

Planområdet utgörs av i huvudsak ett agrarlandskap med tillhörande kulturvärden. Göteborgs stadsmuseum har genomfört en översiktlig studie av natur- och kulturvärden inom planområdet (augusti 2005). Många kulturvärden berörs av biotopsskydd. Dispens för borttagande av biotopsskyddade objektet har erhållits av länsstyrelsen.

Göteborgs stadsmuseum har även genomfört inventeringar av större vattensalamander och fladdermöss inom planområdet (juli 2006 respektive augusti 2006). Inventeringarna visar på att några särskilda åtgärder inte är nödvändiga med hänsyn till den större vattensalamandern. Det är däremot lämpligt att genomföra kompensationsåtgärder för fladdermusfaunan i samband med att detaljplanen genomförs, t.ex. genom att ersätta dammar och våtmarker som försvinner. I planbeskrivningen beskrivs lämpliga åtgärder vid utformning av nya diken, dammar och brynzoner för att ha kvar fladdermössen i vissa delar av området. Området (alltså n₁-området) ska hållas som öppen eller halvöppen äng och betas alternativt slå så att den naturliga ängsfloran bevaras och tillåtas utvecklas ytterligare. En skötselplan för området ska upprättas.

Ytterligare arter listade i artskyddsförordningen har påträffats inom området. Främst gäller detta hasselsnok. Dispens för intrång på arthabitat har erhållits av länsstyrelsen.

Avtal för upplåtande av mark för kompensationsåtgärder har träffats mellan exploatörerna och Länsstyrelsen. Åtgärderna ska preciseras i en skötselplan som ska godkännas av Länsstyrelsen och åtgärderna ska utföras av exploatörerna.

Stängsel får inte uppföras mot naturmark på kvartermark med dagvattendammar (n₂). Motionsslinga, gång- och ridstigar skall ha ett sammanhängande stråk.

I god tid innan byggskedet skall berörda exploatörer och entreprenörer samråda med Miljöförvaltningen för att minska negativ påverkan av hälsa och miljö.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Kommunen genom trafikkontoret bekostar ca 15 miljoner kronor för bl.a. del av plan-schild trafikplats vid Hisingsleden. Kommunens utgifter för del av kostnader för åtgärder i allmän plats bedöms uppgå till ca 60 Mkr. Anläggning av va-ledningar inom planområdet bedöms kosta ca 8 Mkr.

Inkomster

Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning vid framtida etableringar. VA-verket och Göteborg Energi erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter.

Framtida driftskostnader

Kommunen, genom Park- och naturförvaltningen, får kostnader för framtida drift av allmän plats, natur, vilka uppgår till ca 260 000 kr/år. Trafikkontoret kommer på motsvarande sätt att få driftskostnader för allmän plats, huvudgata och genomfart, vilka beräknas uppgå till ca 441 000 kr/år. Trafikkontoret belastas även för underskott i driftskostnaderna för kollektivtrafik till området. Göteborg Vatten får kostnader för funktionsansvaret för dammarna inom allmänplatsmark. Göteborg Energi Nät AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av transformatorstation.

Följdinvesteringar

Byggnation av överföringsledningar för vatten och avlopp till området bedöms kosta ca 30 Mkr, men dessa kostnader belastar inte detta projekt. I detaljplanen finns ett reservat för spåranslutning så att möjlighet finns för framtida anslutning av industrikvarteren med järnväg.

Ekonomiska konsekvenser för Trafikverket

Vägverket bekostar ca 5 miljoner kronor för del av kostnader för utbyggnad av trafikplatsen vid Hisingsleden. Trafikverket svarar för framtida drift och underhåll av rampvägar (på- och avfarter), dock ej bro. När/om det blir aktuellt att stänga korsningen Gustav Larssons väg/ Hisingsleden skall Trafikverket ansvara för och bekosta östra cirkulationsplatsen och anslutningsväg till Gustav Larssons väg. Trafikverket svarar även för åtkomst av mark för Hisingsleden.

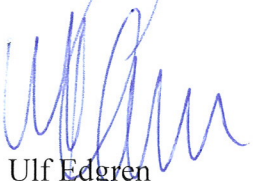
Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Volvo och kommunen (såsom exploatör) skall bekosta samtliga åtgärder inom kvartermark, industri.

Volvo och kommunen skall även bekosta;

- Undersökning och eventuellt borttagande av fornlämningar i enlighet med länsstyrelsens förundersökning samt åtgärder för att kompensera för inverkan i biotopsskyddade områden och våtmarker. Enligt uppgift från länsstyrelsen bedöms en slutundersökning/borttagande av en fornlämning kosta mellan 500 000 och 1 500 000 kronor.
- Flytt av befintliga dagvattendammar, anläggande av nya dammar samt omläggning av Kålserebäckens. Skötsel av dagvattendammar på kvartermark.
- Iordningställande av naturområde i planområdets norra del inklusive ridstig och motionsslinga/ naturstig samt skydds- och kompensationsåtgärder.
- Utbyggnad av ny huvudgata mellan Sörredsvägen och Hisingsleden inklusive cirkulationsplats vid Sörredsvägen och del (1/2) av kostnader för trafikplats vid Hisingsleden.
- Volvos andel av åtgärder inom allmän plats och övriga gemensamma åtgärder har grovt uppskattats till 50 Mkr kronor.
- Anslutningsavgifter för anslutning av VA-, el-, tele, fjärrvärme-, gas- och data-nät enligt gällande taxor.
- Flytt av befintliga ledningar inom planområdet.
- Erforderlig fastighetsbildning.

Exploatörens ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras i genomförandeaftal samt avtal om marköverlåtelse/överenskommelse om fastighetsreglering. Berörda exploatörer och entreprenörer skall i god tid innan byggskedet samråda med Miljöförvaltningen i syfte genomföra åtgärder för att minska negativ påverkan av hälsa och miljö.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Mattias Hedeberg
Handläggare