



UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Handläggare: Inger Gennerud, FK
Tfn: 368 11 92

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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 detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	4:e kv 2006
Utställning	3:e kv 2009
Antagande	1:a kv 2010
Laga kraft	1: a kv 2010

Med hänsyn till det stora planområdet och det omfattande arbete som krävs med infrastruktur anläggningar och massbalanseringar är det troligt att planområdet kommer att byggas ut etappvis och kommer att omfattas av flytt av högspänningsledning, flytt av befintliga dagvattendammar samt anläggande av nya dammar, åtgärder på Kålsere-

bäcken, massbalansering inom kvartersmark samt utbyggnad av huvudgata och trafikplats. Industrietableringar och utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark kommer sannolikt även det att ske etappvis.

Exploatörer är Volvo och kommunen. Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och Volvo innan planen antas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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 mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Knappt hälften av planområdet ägs av kommunen. Volvo Real Estate Corp., nedan kallat Volvo, äger marken i planområdets östra och södra del. Kommunens mark har till stora delar varit utarrenderad för jordbruksändamål. Befintliga arrendeavtal har sagts upp.

I anslutning till planområdets sydvästra del har den berörda privatägda småhusfastigheten lösts in frivilligt 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 Swedegas 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 Kålsaredsbäcken 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 kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och Volvo. Avtalet kommer bland annat reglera fastighetsbildning, marköverlåtelse och andra åtaganden Volvo har gentemot kommunen. Avtalet skall vara träffat innan detaljplanen antas.

Inlösen

Fastigheten Göteborg Lexby 3:15 har lösts in. Gällande arrendeavtal för jordbruksmarken har sagts upp för upphörande 2008-12-31.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Samråd skall ske med lantmäterimyndigheten om de fastighetsrättsliga frågorna. 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 Lexby 7:5, 7:6 och 3:13 skall upplåtas som allmän plats, ”Huvudgata” och ”Genomfart”. Fastighetsägaren, 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 skapas. 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, dike, 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 Kålsereidsbäcken 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 av ögla antingen åt norr eller söder. Kommunen, genom trafiknämnden, skall svara för framtida drift och underhåll av den nya gatan inklusive cirkulationsplatsen vid Sörredsvägen och trafikplatsen vid Hisingsleden. Vägverket svarar för framtida drift och underhåll av rampvägar (på- och avfarter), dock ej bro. Slänter mot vägen ligger på kvartersmark och skall planeras 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 stängning av trafikplatsen vid Gustav Larssons väg. Anslutningsvägen 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 motions slinga/ 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.

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvattenanslutning skall ske till nytt ledningsnät som byggs ut av Göteborgs Vatten. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för allmänna va-anläggningar. Verksamhetsområdets utökning sker efter avtal har träffats med Volvo om genomförande av planen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande område typ 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 exploatören. Observera att en eventuell anslutning till ledningsnät i Biskopsgården görs till nivån +114 m.

Avloppsnet 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 Kålserebäckens 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 hårdgjorda ytor. Dagvattnet leds sedan vidare ut i Kålserebäckens och så småningom till Osbäckens.

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 exploitörerna. Det kommer även att bli nödvändigt att ändra Kålserebsäckens sträckning, vilket också skall bekostas av exploitörerna.

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

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

Göteborg Energi 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 bedömer flyttningstiden till 6-8 månader.

Befintlig 130 kV högspänningsledning i områdets södra del kommer att flyttas till planeringszonen 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 exploitören önskar ansluta sig till externt telenät skall detta ske i samråd med Skanova.

Park och natur

Planområdets norra del föreslås utgöra allmän plats, natur. I detta område kommer nya dagvattendammar att anläggas. Naturområdets utformning skall ta hänsyn till de intressen av rekreation och friluftsliv som finns, bl.a. i form av ridstig och naturstig/motionsslinga. 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 2007. Det har gjorts kompletterande undersökningar bl.a. av 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. Exploatörerna 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. Ansökan om borttagande av biotopsskyddade objektet har lämnats in till 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.

Stängsel får inte uppföras mot naturmark på kvartersmark. Motions slinga, 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-skild 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 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 Vägverket

Vägverket bekostar ca 5 miljoner kronor för del av kostnader för utbyggnad av trafikplatsen vid Hisingsleden. Vägverket 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 Vägverket ansvara för och bekosta östra cirkulationsplatsen och anslutningsväg till Gustav Larssons väg. Vägverket svarar även för åtkomst av mark för Hisingsleden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Volvo och kommunen skall bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmark, 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 Kålsereidsbäcken. 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 datanät enligt gällande taxor.
- Flytt av befintliga ledningar inom planområdet.
- Erforderlig fastighetsbildning.

Exploatörens ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras i genomförandevaltal 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.

Mariette Hilmersson
Avdelningschef
Fastighetskontoret

Inger Gennerud Björsander
Enhetschef
Fastighetskontoret