



Handläggare: Karin Frykberg, FK
Tfn 031 – 61 13 76

**Detaljplan för
VÄSTRA ERIKSBERG
inom stadsdelarna Färjestaden och Sannegården 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2:a – 3:e kvartalet 2005
Utställning	4:e kvartalet 2005
Antagande	1:a kvartalet 2005
Laga kraft	1:a kvartalet 2005

Innan detaljplanen antas skall avtal träffas mellan kommunen och fastighetsägarna inom planområdet. Anläggningsarbeten för gator och ledningar mm beräknas påbörjas 2006, även byggstart för den föreslagna bebyggelsen är planerad till 2006. Utbyggnaden av planområdet sker etappvis under ca 10 års tid.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna 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 fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs kommun, Eriksbergs Förvaltnings AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Pölsebo. Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ett konsortium bestående av PEAB, NCC, Riksbyggen, HSB, JM, Egnahemsbolaget och Norra Älvstranden Utveckling AB har bildats för att genomföra den planerade byggnationen.

Inom planområdet finns följande markupplåtelser:

Två upplåtelser avseende containerverksamhet och betongdäck på platån. Avtalen har sagts upp och verksamheten på platån kommer att upphöra vid årsskiftet 2006/2007.

Ett arrende avseende drivmedelsstation för fritidsbåtar på bryggan utanför den planerade bebyggelsen på kajen söder om Kvarnberget. Arrendator är Bilisten i Sverige AB. Avtalet kommer att sägas upp.

Ett bryggarrende avseende båtbyggor i dockan. Arrendator är Grefab. Avtalet kommer att sägas upp.

Ett löpande arrendeavtal (5 år) för en drivingrange för golf. Arrendator är Göteborgs Citygolf AB. Arrendeområdet är beläget på gräsytan i den södra delen av parken vid Färjenäs. Även detta avtal kommer att sägas upp.

Huvudmannaskap –allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet. Utbyggnad och finansiering av den allmänna platsmarken regleras i det avtal som kommer att träffas mellan kommunen och Eriksbergs Förvaltnings AB (nedan kallad exploatören), se vidare under Avtal nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Innan detaljplanen antas skall ett avtal träffas mellan kommunen och exploatören. Avtalet skall bl a reglera erforderliga marköverlåtelse, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar och avstående av ersättningsanspråk mot kommunen på grund av rivningsförbud för bockkranen. Avtalet kan även reglera eventuell upplåtelse av bostäder för särskild service.

Innan detaljplanen antas skall även överenskommelser om fastighetsreglering avseende den allmänna platsmarken träffas mellan kommunen och övriga berörda fastighetsägare inom planområdet (se fastighetsrättsliga frågor nedan).

Vattenområdet i dockan avses överlåtas till kommunen. Kommunen, genom fastighetskontoret, kan genom arrendeavtal upplåta rätt för intressent att anlägga och förvalta båtbyggor i detta vattenområde.

Bockkranen vid dockan ägs av Eriksbergs Förvaltnings AB. Bockkranen föreslås överlåtas till HIGAB. Ett avtal som reglerar villkoren för överlåtelsen behöver träffas mellan parterna.

Befintliga arrendeavtal kommer att sägas upp (se Markägoförhållanden mm ovan).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bebyggelsen inom planområdet är fördelad på fyra olika delområden: Området på kajen söder om Kvarnberget, området i backen öster om Kvarnberget, området kring dockan och området på platån i den norra delen av planområdet.

Mark ingående i allmän plats och vattenområde, inlösen

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats och vattenområde överförs till intilliggande kommunal fastighet. Detta innebär att hela Sannegården 734:5 samt del av Sannegården 5:3 och Färjestaden 728:163 och 728:164 avstår mark för allmän plats och vattenområde till kommunen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt. Planen möjliggör bildande av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (sk 3D-fastigheter och 3D-utrymmen). Tredimensionella utrymmen som utgörs av kvartersmark under/över allmän platsmark betecknas med användningsbestämmelse inom parentes. Markanvändningen redovisas på plankartan med tillhörande bestämmelser.

Separata 3D-fastigheter kan bildas för bostäder, handel och kontor. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar mm. Planen möjliggör även inrättande av sk 3D-utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

Innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut mm (se nedan).

Bebyggelsen på kajen

För den planerade bebyggelsen på kajen kan en eller flera fastigheter bildas för bostäder, handel och kontor. Merparten av marken är idag belägen på Sannegården 5:3, för att möjliggöra byggnationen behöver marköverföringar ske från Färjestaden 728:163, 728:164 och 728:133 samt från Sannegården 734:2.

Detaljplanen möjliggör inrättande av särskilda 3D-fastigheter för bostäder, handel och kontor. Utbyggnader över allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller bildande av servitut. Garage och källarutrymmen under allmän

platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller bildande av gemensamhetsanläggning.

Bebyggelsen i backen

För den planerade bebyggelsen i backen kan en eller flera fastigheter bildas för bostäder, handel och kontor. Detaljplanen möjliggör även inrättande av särskilda 3D-fastigheter för dessa ändamål. Garage och källarutrymmen under allmän plats kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller bildande av gemensamhetsanläggning.

Bebyggelsen vid dockan

För den planerade bebyggelsen vid dockan kan en eller flera fastigheter bildas för bostäder, handel och kontor. Detaljplanen möjliggör även inrättande av särskilda 3D-fastigheter för dessa ändamål. Utbyggnader över allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller servitut. En separat fastighet bildas för bockkranen.

Bebyggelsen på platån

För den planerade bebyggelsen på platån möjliggör detaljplanen bildande av fastigheter för bostäder, handel, kontor samt skola/förskola. Merparten av marken är belägen på Sannegården 5:3 men för att möjliggöra byggnationen på den norra delen av platån behöver även mark från Sannegården 734:4 utnyttjas.

Detaljplanen möjliggör inrättande av särskilda 3D-fastigheter för bostäder, handel och kontor.

Parkeringshus i slänten öster om platån

Ett föreslaget parkeringshus i den norra delen av slänten öster om platån får en underbyggnadsrätt under intilliggande lokalgata och markparkering (på plankartan betecknade (P)). Underbyggnadsrätten skall höra till parkeringsfastigheten och säkerställas genom 3D-fastighetsbildning.

Restauranger

Separata fastigheter bildas för restaurangerna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Följande gemensamhetsanläggningar föreslås bildas inom planområdet:

g₁: markparkering/plantering för flerbostadshusen på platån

g₂: passage genom radhuskvarteren på platån i nord-sydlig och öst-västlig riktning samt gångbana och parkering i anslutning till radhusen

g₃: underjordiskt parkeringsgarage och garageinfart väster om husen i backen, garaget behövs för att täcka parkeringsbehovet för bebyggelsen kring dockan. Även parkeringsplatser utmed uppsamlingsgatans norra del och mellan de olika kvarteren i dockan kan ingå i gemensamhetsanläggningen

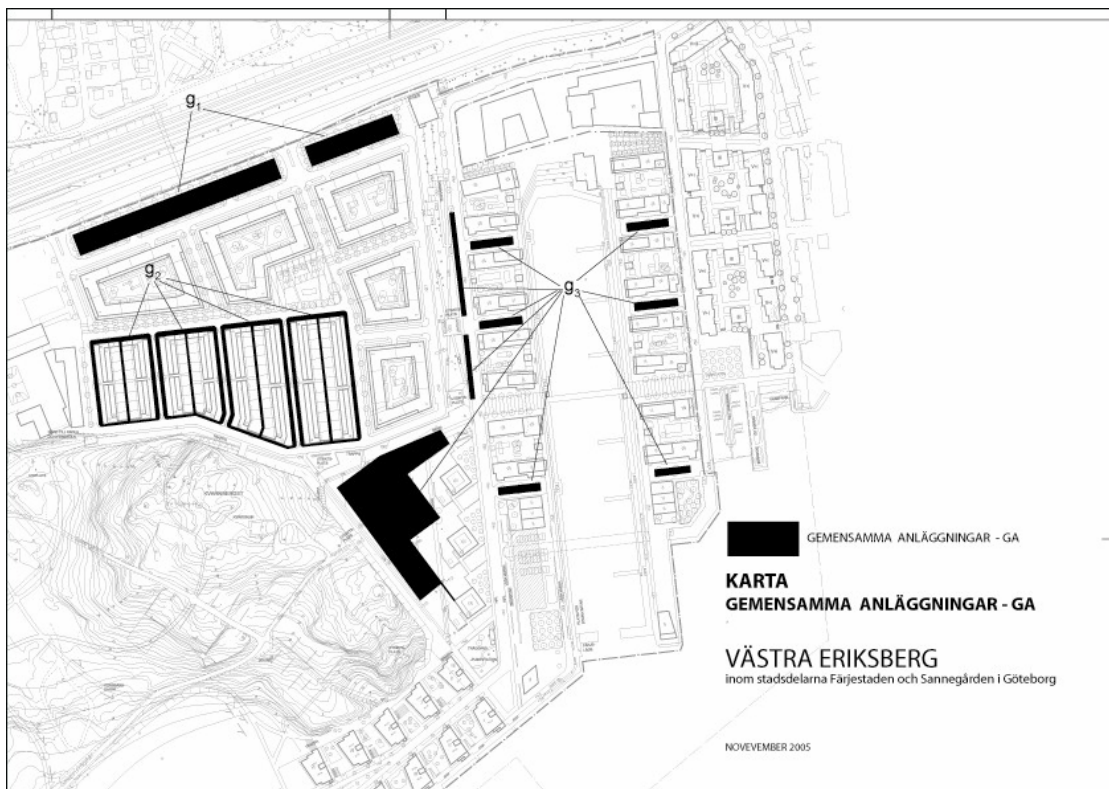


Fig 1. Föreslagna gemensamhetsanläggningar.

Vissa gemensamhetsanläggningar erfordras även vid tredimensionell fastighetsbildning (se ovan). Underjordiska parkeringsgarage kan säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar om flera fastigheter bildas som behöver utnyttja garagen gemensamt.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintlig sopsugsanläggning. Detta säkerställs genom att Sannegården ga:10 utökas till att även omfatta bebyggelsen inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen administreras av en samfällighetsförening.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut (se ovan).

Utbyggnader över allmän platsmark kan säkerställas genom 3D-fastighetsbildning eller genom bildande av servitut.

Allmänna ledningar inom med "u" och "u₁" markerade områden på plankartan tryggs genom bildande av ledningsrätt. Privata ledningar på annans fastighet kan säkerställas genom bildande av servitut.

Sannegården 5:3 belastas av en ledningsrätt för starkström för befintlig transformatorstation vid Bockkranen. Transformatorstationen kommer att flyttas och ledningsrätten föreslås därför upphävas. Nya ledningsrätter bildas för planerade transformatorstatio-

ner med tillhörande ledningar på kvartersmark. Även den planerade stationsbyggnaden för tele föreslås säkerställas genom bildande av ledningsrätt (se Tekniska frågor, el och tele nedan).

Vattenfall Naturgas AB och Nova Naturgas AB har ledningsrätt för gasledningar och mottagningsstation i det nordvästra hörnet av planområdet samt i Karl IX:s väg väster om planområdet.

Sannegården 5:3 belastas av ett servitut för utfart och parkering till förmån för Sannegården 5:4.

Vattendom mm

Länsstyrelsen har bedömt att vattendom inte erfordras för anläggande av gc-bro över dockan, kajskoningar och promenadbryggor i och kring dockan samt viss mindre utfyllnad av strandkanten. Vattendom bedöms inte heller krävas för anläggande av båt-bryggor i dockan.

Beträffande utfyllnad i vattenområdet öster om dockan och utförande av påkörnings-skydd i vattenområdet söder om husen vid kajen (se avsnitten om geoteknik och risk under ”Tekniska frågor” nedan) har en avstämning skett med länsstyrelsen. Kontakt kommer även att tas med bl a Göteborgs hamn och Sjöfartsverket för att utreda om vattendom eller anmälan till länsstyrelsen krävs med avseende på dessa åtgärder.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken och vattenområdet. Respektive byggherre ansöker om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän platsmark regleras i kommande avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Tillfart till bebyggelsen på platån sker norrifrån via infarter från den planerade gatan mellan Ivarsbergsmotet och Säterigatan. Bebyggelsen på dockans östra sida angörs via en lokalgata öster om planområdet. Den planerade restaurangen i planområdets västra del angörs från Karl IX:s väg. Övriga delar av planområdet trafikmatas från Västra Eriksbergsgatans förlängning väster ut via en ny uppsamlingsgata väster om dockan.

Tillfart till restauranger på kajer och torg får ske via allmän plats. Endast fordon med särskilt tillstånd ges rätt att köra fram till byggnaderna.

Gator

Genomförandet av planen innebär att flera gator behöver byggas ut för att betjäna den nya bebyggelsen inom området. Nya gator anläggs på platån samt väster om dockan fram till den planerade bebyggelsen på kajen.

Gång- och cykeltrafik

Två huvudstråk för gång- och cykeltrafik leder genom planområdet. Ett stråk kommer från Eriksbergstorget öster om planområdet och leder förbi den inre delen av dockan upp över platån fram till den planerade skolan/förskolan och vidare genom parken vid Färjenäs i den västra delen av planområdet. Det andra huvudstråket utgörs av det kajstråk som byggs ut längs hela Norra Älvstranden, detta stråk förlängs väster ut via en gång- och cykelbro över dockan och vidare utmed kajen mot Färjenäs. En gång- och cykelväg kan anläggas i den södra delen av parken vid Färjenäs för att förbinda den nya bebyggelsen med Karl IX:s väg i väster.

En gc-bro föreslås anläggas över hamnbanan norr om planområdet. Gc-bron behövs för att knyta ihop bebyggelsen inom planområdet med den befintliga bebyggelsen norr om hamnbanan.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm uppfylls med god marginal inom planområdet som helhet, däremot kan en omfördelning av parkeringsplatser behöva ske mellan vissa delområden. Respektive byggherre ansvarar för att tillräckligt antal parkeringsplatser anordnas för varje fastighet. Parkeringsplatser utanför den egna fastigheten kan säkerställas fastighetsrättsligt, se fastighetsrättsliga frågor ovan.

Källarparkering anordnas under kvarteren vid kajen, backen, dockan och flerbostadshuset på platån. Även kantstensparkerings/besöksparkeringsplatser kommer att finnas i anslutning till dessa kvarter. För bebyggelsen vid dockan anläggs markparkeringsplatser mellan husen. Parkering för bostäderna i radhusområdet på platån sker som kantstensparkeringsplatser utmed gatan framför respektive hus. Väster om husen i backen anläggs underjordiska parkeringsgarage för att betjäna såväl dessa hus som husen vid dockan.

Tre områden söder om den planerade gatan mellan Ivarsbergsmotet och Säterigatan på platån kan användas för markparkeringsplatser av de boende i flerbostadshuset på platån.

Angöringsparkeringsplatser till skolan/förskolan sker inom den egna fastigheten. Även parkering till restaurangen i den västra delen av planområdet sker inom den egna fastigheten.

Detaljplanen möjliggör anläggande av ett parkeringsgarage i den norra delen av slänten öster om platån. Garaget utgör en parkeringsreserv för såväl bebyggelsen inom planområdet som för bebyggelsen vid Stapelbädden öster om planområdet. Parkeringsgaraget kan byggas ut åt väster under föreslagen intilliggande lokalgata och markparkeringsplatser (på plankartan betecknad (P)).

Allmänna besöksparkeringsplatser planeras i anslutning till torget vid bockkranens västra fot samt vid Karl IX:s väg i den sydvästra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanens illustrationsritning redovisar en bussvändslinga och ett möjligt hållplatsläge för Älvsnabben vid bockkranstorget. En busshållplats planeras vid uppsamlingsgatan väster om dockan. En busshållplats planeras även utmed den blivande gatan mellan Ivarsbergsmotet och Säterigatan norr om planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom områdena vid kajen och kring dockan samt på platån är god. Mellan platån och övriga områden sluttar dock terrängen kraftigt. Nivåskillnaden tas upp genom trappor och långa ramper.

Samtliga flerbostadshus förses med hiss.

Park och natur

En stor park kommer att iordningställas vid Färjenäs. Nya gångvägar och trappor anläggs, utsiktsplatser iordningställs, ny vegetation planteras och befintlig vegetationen gallras och röjs. I samband med upprustningsarbetet bör man värna om de äldre strukturer som berättar om stadsdelen Färjenäs historia såsom t ex husgrunder, murar, terrasser, gångar, trappor och äldre trädgårdsvegetation. Anläggningsarbeten i parken bör ske i samråd med stadsmuseet.

Ytterligare två parker anläggs inom planområdet, dels väster om bebyggelsen i backen och dels i slänten öster om platån.

Befintlig kaj utmed älven och dockan rustas upp och förlängs förbi den planerade bebyggelsen söder om Kvarnberget. Träbryggor anläggs utmed kajerna. Drivmedelsstationen vid bryggan söder om Kvarnberget flyttar.

Tre torgytor iordningställs inom planområdet. Torgytorna är belägna i anslutning till bockkranen på dockans västra sida, i den inre delen av dockan och på platån.

Allmänna lekplatser föreslås iordningställas vid skolan/förskolan mellan Kvarnberget och Ivarsberget samt väster om husen i backen. Lekplatsen vid skolan kan även användas av skolans/förskolans elever.

På detaljplanens illustrationsritning redovisas ett möjligt läge för en eventuell framtida badplats i den sydvästra delen av planområdet.

Skola/förskola

En skola/förskola planeras i den nordvästra delen av planområdet. Skolan/förskolan kan utgöra en egen fastighet och ägas och förvaltas av kommunen.

Bollplan

En bollplan anläggs söder om Ivarsberget. Bollplanen föreslås förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen.

Båtbryggor

Detaljplanen möjliggör uppförande av tvärställda båtbryggor på den östra sidan av dockan samt en lägre längsgående brygga i anslutning till båtbryggorna. Kommunen kan upplåta rätt för intressent att anlägga och förvalta dessa bryggor. I dockans yttre del kan en gångbrygga anläggas som även fungerar som vågbrytare.

Bockkranen

Den befintliga bockkranen vid dockan är belägen på kvartersmark och ägs av Eriksbergs Förvaltnings AB. Bockkranen föreslås överlåtas till HIGAB för framtida ägande och förvaltning. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av bockkranen har en

planbestämmelse införts som innebär att kranen inte får rivas, smärre förändringar (såsom borttagande av tunnplåtshus mm) medges dock.

Vatten och avlopp

Nya allmänna dricks- och spillvattenledningar för bebyggelsen inom planområdet läggs i allmän platsmark. Befintlig dricksvattenledning över platån i planområdets norra del slopas. Förbi den planerade skolan/förskolan flyttas ledningen till intilliggande allmän platsmark.

Förbindelsepunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten upprättas vid kvartersgräns, för radhusbebyggelsen på platån upprättas dock förbindelsepunkter i fastighetsgräns.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte tillföras spillvattenförande ledning. En pumpstation för spillvatten anläggs vid bockkranstorget väster om dockan. Pumpstationen kan betjäna såväl bebyggelsen väster om dockan som bebyggelsen på platån.

Eventuell erforderlig intern tryckstegring av dricksvatten ombesörjs av berörd fastighetsägare.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten skall utformas så att det medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

För att tillgodose va-försörjningen för den planerade bebyggelsen inom planområdet behöver omläggning och nyanläggning av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar ske även utanför planområdet.

Dagvatten

Nya dagvattenledningar behöver byggas ut inom planområdet. Bebyggelsen på platån avvattnas ut i hamnen via den planerade uppsamlingsgatan väster om dockan. Bebyggelsen öster om dockan avvattnas via en planerad dagvattenkulvert öster om planområdet.

Där möjlighet finns bör dag- och dräneringsvatten fördröjas innan det avleds till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att en utjämning sker av dagvatten från hårdgjorda ytor och att så stora grönytor som möjligt tillskapas för infiltration. Åtgärder för att fördröja dagvattnet kan förbättra kvalitén på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar behöver då byggas ut i gatumark. Teknikutrymmen föreslås placeras i utrymme mot lokalgata.

El

Befintlig elledning norr och väster om dockan tas bort. En ny högspänningsledning planeras utmed den blivande gatan norr om planområdet och i uppsamlingsgatan väster om dockan.

Tre nya transformatorstationer anläggs inom planområdet (på platån, norr om husen i backen och vid bebyggelsen väster om dockan). Befintliga transformatorstationer tas bort.

Tele

En ny stationsbyggnad för tele kan uppföras norr om de tre punkthusen i backen. Nya teleledningar dras utmed den planerade gatan norr om planområdet och matar in i området.

I god tid innan arbeten påbörjas i närheten av TeliaSonerans anläggningar skall beställning av eventuell undanflyttning av anläggningarna ha inkommit till TeliaSonera.

Sopsug

Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till befintlig sopsugsanläggning öster om planområdet. Ledningar för sopsug behöver då byggas ut. Ledningarna förläggs i gatumark.

Naturgas

Vattenfall Naturgas AB och Nova Naturgas AB har ledningsrätt för gasledningar och mottagningsstation i det nordvästra hörnet av planområdet samt i Karl IX:s väg väster om planområdet. Även Göteborg Energi AB har gasledningar i den nordvästra delen av planområdet. Innan anläggningsarbeten påbörjas i den västra delen av planområdet skall kontakt tagas med ledningshavarna.

Markmiljö

Ett flertal miljötekniska markundersökningar har genomförts inom planområdet, bl a utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för Västra Eriksberg i juni 2004. I området vid kajen kan massor med okänt innehåll ha deponerats, här har bland annat massor med förhöjda halter av metaller och PAH:er påträffats. Även i området öster om dockan har massor med förhöjda föroreningshalter påträffats. På platån har inga föroreningar konstaterats i undersökningsområdet.

För att närmare klargöra föroreningssituationen behöver fördjupade miljötekniska markundersökningar genomföras inom hela den del av planområdet som avses att byggas. Undersökningarna skall genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

Det stora parkområdet vid Färjenäs är inte undersökt med avseende på markföroreningar. Den planerade framtida användningen av parken medför att området kommer att användas på ett annat sätt än idag och att många människor kommer att vistas här. En översiktlig markmiljöundersökning behöver göras för att utreda risken för föroreningar inom området. Undersökningen skall utföras i samråd med miljöförvaltningen.

För att förhindra att eventuella föroreningar i bottensedimentet sprids i samband med anläggningsarbeten i vattenområdet behöver provtagningar genomföras av bottensedimentet inom de områden där utfyllnader och övriga anläggningsarbeten kommer att ske (se avsnittet om Geoteknik nedan). Provtagning och åtgärder för att förhindra spridning av eventuella föroreningar i vattenområdet skall ske i samråd med miljöförvaltningen.

Planområdet är att betrakta som förorenat utifrån miljöbalkens bestämmelser. Föroreningshalterna är så höga att efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga inom flera delar av området. En platsspecifik riskbedömning, inklusive riktvärden för olika markanvändningsområden, har tagits fram för hela projektområdet Norra Älvstranden. Dessa bör tillämpas som åtgärdskrav för aktuell markanvändning.

Byggande och markarbeten i förorenade områden är anmälningspliktiga. I god tid innan markarbeten påbörjas inom sådana områden skall en anmälan om efterbehandling inlämnas till miljöförvaltningen. Marksaneringen skall genomföras i samråd med miljöförvaltningen.

Omfattande schaktningsarbeten kommer att bli aktuella i samband med utbyggnaden av planområdet. Eventuell återanvändning av uppschaktade massor skall ske i samråd med miljöförvaltningen. Återanvändning av schaktmassor är normalt anmälningspliktigt.

Ett övergripande miljökontrollprogram för markarbeten och masshantering upprättas för Västra Eriksberg.

Buller

Planområdet är genom sitt läge i staden utsatt för höga bakgrundsljudnivåer. Det utsätts för buller från Älvsborgsbron i väster, Oscarsleden och Stena Lines verksamhet i söder samt från Eriksbergsgatan och tågtrafiken på hamnbanan i norr. Även lokala gator med exempelvis busstrafik påverkar ljudmiljön i närområdet.

En bullerstudie har utförts av WSP (september 2005). Studien visar att de tre norra flerbostadshuskvarteren på platån, framförallt det nordvästra kvarteret, är utsatta för buller. Även bebyggelsen på kajen söder om Kvarnberget och bebyggelsen öster om uppsamlingsgatan på dockans västra sida påverkas av buller.

Planbestämmelser införs för att minska bullerstörningarna för de tre norra kvarteren på platån och för bebyggelsen öster om uppsamlingsgatan på dockans västra sida samt för husen på kajen nedanför Kvarnberget. Flerbostadshusen på platån har kringbyggda gårdar vilket dämpar bullret.

Bullernormen för inomhusmiljön klaras för såväl bostäder som för skola/förskola.

Luft och lukt

Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Viss lukt kan förekomma från petroleumprodukter, Ryaverket och verksamheten i hamnen under kortare perioder.

Geoteknik

Sammanställande geotekniska utredningar för Västra Eriksberg har utförts av Bo Alte (1992) och GeoSenior Bo Alte (november 2005). I genomförandebeskrivningen redovisas de viktigaste delarna av dessa utredningar. För en utförligare redovisning av geotekniken inom planområdet hänvisas till planbeskrivningen. I utförandeskedet behöver kompletterande undersökningar utföras med avseende på byggnationen och stabiliteten i området.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet varierar kraftigt. I väster finns ett bergsparti med branta slänter och i öster finns ett flackt parti med upp till 40 m lera. Inom det låglänta partiet öster om dockan har utfyllningar gjorts vilket orsakat sättningar i leran som fortfarande pågår. Inom området finns rester från varvsverksamheten kvar i form av omfattande betongkonstruktioner och ett stort antal pålar.

Stabilitet

Inför projekteringen av den nya bebyggelsen i de geotekniskt mest känsliga områdena bör fördjupade geotekniska stabilitetsutredningar genomföras. En avstämning har skett med länsstyrelsen angående stabilitetsförbättrande åtgärder och konstruktioner i vattenområdet.

Inom ett, eventuellt två, områden måste stabilitetshöjande åtgärder genomföras innan byggnadsarbeten kan påbörjas.

Den södra delen av området öster om dockan

För den södra delen av området öster om dockan, omedelbart sydväst om stapelbädden, måste stabilitetsförbättrande åtgärder vidtas innan byggnationen påbörjas. En fördjupad stabilitetsutredning skall utföras för att utreda behov och omfattning av eventuell utfyllnad i vattenområdet eller andra stabilitetsförbättrande åtgärder. Åtgärderna kan komma att kräva vattendom eller anmälan till länsstyrelsen (se avsnittet om vattendom under ”fastighetsrättsliga frågor” ovan). Framtida byggnation och markplanering får inte medföra att marken belastas ytterligare. Vid pålning för husen måste stor försiktighet iakttas så att inte stabiliteten försämras ytterligare. Upptagning av lerproppar erfordras liksom mätning av jordrörelser och portryck.

Slänten öster om platån

Slänten mellan dockan och platån är idag överbyggd med ett betongdäck på pålar. Innan byggande på platån påbörjas behöver kompletterande undersökningar ske av slänten, stabiliteten och erforderliga förstärkningsåtgärder för området behöver utredas. Undersökningarna kan utföras först sedan betongdäcket rivits.

Grundläggning mm

Ny grundläggning skall utföras så att byggnader och anläggningar i känsliga områden inte ytterligare belastar marken. Ny bebyggelse öster om dockan samt söder om Kvarnberget där tjockare lerlager förekommer måste grundläggas på pålar till fast botten eller berg. Brant stupande bergsytter ställer särskilda krav på förankring av pålgrundläggningen inom vissa partier. Väster om dockan och på platån kan grundläggningen i stor utsträckning ske direkt på berg eller med plintar och pålar till berg. Den planerade restaurangen längst ut på piren öster om dockan föreslås grundläggas på långa kohesionspålar.

För bebyggelsen vid kajen planeras gemensamma källargarage. Genomförda stabilitetsberäkningar gäller under förutsättning av att garagen utförs. Med hänsyn till framtida sättningar bör utrymmet mellan hus och spont ej fyllas upp. Sponten bör förstärkas mot sättningar med t ex pålar slagna till berg.

Pålning för den nya bebyggelsen kan medföra en massförskjutning av jordlagren ut mot älven med en försämrad stabilitet som följd. Erforderliga åtgärder måste vidtas för

att säkerställa stabiliteten mot Göta Älv både på lång sikt och under byggskedet. Noggrann uppföljning av arbetena skall göras genom bland annat mätning av jordrörelser och porttryck, vid behov skall även upptagning ske av lerproppar.

Hänsyn skall tas till sättningar vid planering av mark och ledningar.

Den utsprängda bergsslänten öster om Kvarnberget skall besiktigas för bedömning av eventuella förstärkningsåtgärder.

Området är i huvudsak normalradonmark. På normalradonmark skall byggnader där människor stadigvarande vistas utföras med radonskyddande konstruktion.

Fornlämningar och kulturhistoria

Detaljplanen berör fornlämning Raä nr 135 i Lundby socken. Fornlämningen utgörs av lämningar från Karl IX:s Göteborg. Ingrepp i fornlämningen är förenat med krav på tillstånd enligt kulturminneslagen.

I parkområdet vid Färjenäs finns en kyrkoruin från början av 1600-talet, här kan även finnas ytterligare lämningar efter Karl IX:s Göteborg. Inom parkområdet finns också spår från den bebyggelse som låg här kring förra sekelskiftet i form av vägnät, grunder och trädgårdar. Innan markarbeten påbörjas i anslutning till fornlämningen eller inom parkmarken vid Färjenäs skall samråd ske med Göteborgs Stadsmuseum och vid behov skall även en arkeologisk utredning göras.

Från varvsepoken finns tre mäktiga element bevarade: dockan och bockkranen inom planområdet samt stapelbädden öster om planområdet.

Risk mm

En fördjupad riskutredning har utförts med avseende på bebyggelsen vid kajen. En planbestämmelse har införts för vattenområdet söder om husen vid kajen, planbestämmelsen innebär att påkörningsskydd skall anordnas samt att muddring inte får ske. Åtgärder i vattenområdet kan komma att kräva vattendom eller anmälan till länsstyrelsen (se avsnittet om vattendom under "fastighetsrättsliga frågor" ovan).

En planbestämmelse för parkeringshuset i slänten öster om platån säkerställer att parkeringshuset utförs med tät fasad mot järnvägen i norr.

Planområdet är delvis beläget innanför kommunens skyddsrumsområde. Skyddsrumsbeked skall därför sökas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Genomförandet av planen medför följande utgifter för kommunen (samtliga priser är angivna i 2005 års prisnivå exklusive moms):

Parken vid Färjenäs	10 Mkr
Kajer, promenadbryggor, torg och övriga parkområden mm	67 Mkr
Gator inklusive gångbanor, belysning och träd	28 Mkr
Gång- och cykelbro över dockan	<u>7 Mkr</u>
Summa	112 Mkr

Va-anläggningar

Spillvattenpumpstation och va-ledningar inom planområdet	12 Mkr
Va-ledningar utanför planområdet	<u>2 Mkr</u>
Summa	14 Mkr

Inkomster

Kommunen genom fastighetskontoret får intäkter från uthyrning av vattenområde för båtplatser.

Planekonomi

Genom det avtal som kommer att träffas mellan kommunen och exploatören erhåller kommunen full täckning för ovan angivna utgifter.

Utbyggnad av skola/förskola

Utbyggnaden av den planerade skolan/förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning, även del av anläggningskostnaden av den planerade lekplatsen mellan Kvarnberget och Ivarsberget föreslås finansieras med dessa medel. Lokalsekretariatet utövar kommunens byggherreroll i samband med genomförandet av skolan/förskolan. Lokalerna förvaltas av lokalförsörjningsnämnden.

Utbyggnad av bollplan

Utbyggnaden av bollplanen söder om Ivarsberget är kostnadsberäknad till ca 4.5 Mkr, den föreslås finansieras av idrotts- och föreningsnämnden.

Framtida driftskostnader

Trafiknämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av gator, gångbanor och gc-bro över dockan. Den totala driftskostnaden för dessa anläggningar beräknas uppgå till ca 350 tkr/år.

Park- och naturnämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av parken vid Färjenäs, kostnaden beräknas uppgå till ca 1 Mkr/år. Park- och naturnämnden får även en årlig driftskostnad för kaj, torg och övriga parkområden mm inom planområdet, driftskostnaden för dessa anläggningar beräknas uppgå till ca 1.4 Mkr/år.

Lokalförsörjningsnämnden föreslås bidra med halva driftskostnaden för lekplatsen vid skolan/förskolan. Lokalförsörjningsnämndens andel av kostnaden uppskattas till ca 175 tkr/år.

Idrotts- och föreningsnämnden får en årlig driftskostnad för skötsel och underhåll av bollplanen, driftskostnaden beräknas uppgå till ca 125 tkr/år.

Ekonomiska konsekvenser för va-nämnden

Genomförandet av planen medför inga ekonomiska konsekvenser för va-nämnden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörenUtgifter

Utbyggnaden av skola/förskola finansieras med kommunala medel. Anläggande av en bollplan finansieras av idrotts- och föreningsnämnden. Samtliga övriga ovan angivna utgifter bekostas av exploatören.

Exploatören får även utgifter för bl a stabilitetsförbättrande åtgärder i mark och vatten, utförande av riskreducerande åtgärder vid kajhusen, hantering av förorenad mark och anläggningar samt eventuella fornminnen. Exploatören bekostar också rivning av befintliga anläggningar, grovterrassering av allmän platsmark, erforderlig ledningsflytt och fastighetsbildning mm.

Exploatören accepterar ett rivningsförbud av bockkranen utan krav på ersättning från kommunen.

Exploatören befrias från erläggande av gatukostnader och anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt denna detaljplan.

Mark för allmän plats och vattenområde förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning.

Inkomster

Exploatören får en inkomst i samband med försäljning av mark till medlemmarna i konsortiet.

Ekonomiska konsekvenser för HIGAB

HIGAB:s övertagande av förvaltningen av bockkranen kommer att innebära betydande kostnader över tiden. Ett avtal behöver tecknas mellan HIGAB och exploatören där de ekonomiska villkoren för överlåtelsen regleras.

Ekonomiska konsekvenser för Västtrafik

En eventuell framtida hållplats för Älvsrabben förutsätts byggas ut och bekostas av Västtrafik.

Ekonomiska konsekvenser för blivande fastighetsägare inom planområdet

Blivande fastighetsägare inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägarna får utgifter för förvärv av mark och erforderlig fastighetsbildning avseende kvartersmarken. Fastighetsägarna får även utgifter för bl a anslutning av el, fjärrvärme, tele och sopsug. Anläggningsavgifter för va erläggs inte (se ovan ”Ekonomiska konsekvenser för exploatören”).

Peter Junker
Avdelningschef
Fastighetskontoret