



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2017-09-26

FN Diarienummer: 1398/10

Exploateringsavdelningen

Handläggare Fredrik Olsson

Telefon: 031-368 09 52

E-post: fredrik.olsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelen Lunden 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	2:a kv. 2016
Utställning	4:e kv. 2017
Godkännande	4:a kv. 2017
Antagande i KF	1:a kv. 2018
Laga kraft	1:a kv 2018 (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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Göteborgs kommun äger merparten av marken inom planområdet. Marken är till stora delar upplåten med tomträtt till Örgryte Bostads AB & CO KB, fortsättningsvis omnämnd Örgryte Bostads. Örgryte Bostads avser uppföra kompletterande bostadsbebyggelse samt lokaler för verksamheter inom befintligt tomträttsområde. Bostäderna planeras att upplåtas med hyresrätt.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB äger ett markområde i södra delen av planområdet (Bö 9:11). Göteborgs kommun har lämnat markanvisning till Förvaltningsbolaget Örgryte KB avseende kompletterande mark i direkt anslutning till bolagets fastighet för att möjliggöra uppförande av bostäder. Bostäderna planeras att upplåtas med bostadsrätt.

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.

I detaljplanen ingår allmän plats i form av huvudgata, lokalgata och park.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB ska lämna exploateringsbidrag till anläggningarna med anledning av den byggrätt som möjliggörs inom fastigheten Bö 9:11, vilken ägs av bolaget. Detta regleras i kommande genomförandeavtal, se nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för anläggningar inom respektive kvartersmark.

Inom område som på plankartan markerats med ”E” kan tekniska anläggningar placeras. Kretslopp och Vatten ansvarar för flytt av tryckstegringsstation samt återvinningsstation i planområdets södra del. Även återvinningsstationen i planområdets norra del, inom område som Lokalnämnden förfogar över kan komma att behöva flyttas med anledning av planen. Kretslopp och Vatten bedöms ha ansvar för flytt även av denna anläggning. Göteborg Energi ansvarar för flytt av transformatorstation.

Anläggningar utanför planområdet

Fastighetskontoret ansvarar för utbyggnad av åtgärder för att förbättra entréer, gångvägar och slänt mot Lundenskogen strax öster om planområdet.

Avtal

Kommunen och exploatör

Markanvisningsavtal är upprättat mellan kommunen och Förvaltningsbolaget Örgryte KB.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och Örgryte Bostads respektive Förvaltningsbolaget Örgryte KB innan laga kraftvunnen detaljplan angående bl.a. bekostande av kommunaltekniska anläggningar, omläggning av ledningar, byggplatsåtgärder m.m. Mellan kommunen och respektive part ska även en överenskommelse om fastighetsbildning m.m. tecknas där inlösen och andra fastighetsrättsliga frågor regleras.

Tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal avseende Lunden 69:1 ska tecknas mellan kommunen och Örgryte Bostads efter lantmäteriförrättning. Fastigheten kan komma att delas i flera fastigheter. Om så sker ska ett eller flera nya tomträttsavtal alternativt marköverlåtelseavtal tecknas.

Ett avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten Lunden 69:1 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och tomträttshavaren till fastigheten Lunden 69:1 (Örgryte Bostads) innan detaljplanen antas.

Ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar och flytt av tillhörande tekniska anläggningar tecknas mellan respektive ledningsägare och berörd exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ledningsägare och kommun

Befintliga markförläggningsavtal finns mellan kommunen och ett flertal ledningsägare. Dessa reglerar åtaganden vad gäller kostnader, utförande m.m. inom kommunägd mark. Avtalen avser dock ej ledningar inom mark som upplåtits med tomträtt.

Befintliga avtal

Inom Göteborgs kommuns mark inom södra delen av planområdet finns en återvinningsstation, för vilken mark har upplåtits genom kommuninternt avtal till Kretslopp och Vatten. Avtalet kommer att sägas upp.

Område inom Göteborgs kommuns mark som upplåtits till Lokalnämnden avseende Lundenskolan kommer att beröras av detaljplanen och dess yta minskas marginellt då ett mindre antal parkeringsplatser behöver tas i anspråk. Inom markområdet som har upplåtits till Lokalnämndens finns en återvinningsstation lokaliserad.

Återvinningsstationen sträcker sig eventuellt även en bit in på tomträten inom Lunden 69:1. Upplåtelsen är sannolikt inte reglerad genom skriftligt avtal. Arrendeavtal ska tecknas för framtida marknyttjande.

Mellan Örgryte Bostads och Kretslopp och Vatten finns befintligt hyresavtal rörande tryckstegringsstation belägen inom tomträten Lunden 69:1.

Mellan Örgryte Bostads och Göteborg Energi finns befintligt arrendeavtal för transformatorstation belägen inom tomträten Lunden 69:1.

Mellan Örgryte Bostads och Göteborg Energi finns befintligt servitutsavtal avseende fjärrvärmeledning inom tomträten Lunden 69:1.

De ovan angivning anläggningarna inom Lunden 69:1 planeras omlokaliseras inom planområdet. Dessa avtals upphörande regleras mellan Örgryte Bostads och respektive avtalspart.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen ska lösas in av kommunen. En smal remsa, del av Lunden 69:1, längst Danska Vägen kommer att tas i anspråk för gata.

Mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen överförs genom fastighetsreglering till närliggande kommunägd fastighet inom allmänplats.

För markområde inom fastigheten Bö 9:8 som enligt befintlig detaljplan utgör allmän plats ändras genom detaljplanen ändamålet till kvartersmark för bostadsändamål och bekräftar därmed dagens användning. Kommunen ges därigenom inte längre rätt att lösa in marken.

Fastighetsplan

För fastigheten Lunden 69:1 gäller tomtindelningsbestämmelsen 1480K-III-5543 för Kv 69 Sträckbommen som upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsbildning

Fastigheten Lunden 69:1 kommer att styckas i två eller flera fastigheter för bostadsändamål. Mark inom Lunden 745:135 och 745:198 som ligger i direkt anslutning till fastigheten Lunden 69:1, och som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark, ska överföras till Lunden 69:1, eller någon av fastigheterna som styckas av från denna.

Mark ska överföras från fastigheterna Lunden 745:135 och 745:142 till fastigheten Bö 9:11.

Eventuellt ska mark överföras från Lunden 69:1 och Lunden 69:3 och bilda en ny fastighet i detaljplanens norra del för ändamålet ”E” (teknisk anläggning).

Fastighetsreglering av ett antal mindre markområden krävs för att överföra mark som enligt detaljplanen utgör allmänplats till lämplig närliggande kommunal fastighet. Detaljplanen kan även föranleda bildandet av tredimensionellt fastighetsutrymme i de delar kvartersmark kragar ut över allmän plats.

Fastighetsbildningsåtgärderna inklusive inrättande av gemensamhetsanläggning ska vara genomförda innan bygglov beviljas för byggnaderna.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bör inrättas för parkering, gång- och cykelväg, sopsug, lekplats, övriga gemensamhetsytor m.m. Anläggningarna är huvudsakligen befintliga och lokaliserade inom fastigheten Lunden 69:1. Tomträtten inom Lunden 69:1 samt framtida styckningslotter till Lunden 69:1, alternativt tomträtter inom dessa, bedöms vara delägare i gemensamhetsanläggningen. De delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen kommer att upplåta mark för gemensamhetsanläggningen.

En samfällighetsförening kan bildas för gemensamhetsanläggningens förvaltning.

Servitut

Befintligt avtalsservitut för fjärrvärmeledning kan upphöra då ledningarna flyttas.

Nytt servitut kan behöva inrättas för att säkerställa möjlighet till belysning med infästning i fasad.

Servitut ska bildas för allmän gång- och cykeltrafik inom område märkt med **X** till förmån för lämplig kommunal fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter till förmån för Göteborg Energi AB avseende elledningar och befintlig transformatorstation samt en liten del av befintliga fjärrvärmeledningar i södra hörnet inom fastigheten Lunden 69:1. Dessa bedöms kunna kvarstå i ursprungligt läge.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Inom område som på plankartan markerats med "E" kan tekniska anläggningar placeras. Inom detaljplaneområdet planeras bl.a. flytt och uppdimensionering av en transformatorstation och en pumpstation. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter. Eventuell fastighetsbildning inom bostadskvarteren initieras och bekostas av respektive exploitör.

Respektive ledningshavare ansöker om och bekostar fastighetsbildning alternativt bildande av ledningsrätt avseende transformatorstation, pumpstation samt ledningsrätt för respektive ledningar.

Tekniska frågor

Gator

Detaljplanen medför en partiell ombyggnad av ett avsnitt om ca 400 meter av Danska vägen. Ombyggnationen innebär bland annat att gång- och cykelbana längs gatans östra sida anpassas till kommande bebyggelse och kantstensparkering tillskapas längs delar av gatan. Belysning längs gatan planeras ske med armaturer på stolpar samt eventuellt kompletterande fasadbelysning för gång- och cykelbana. De praktiska och juridiska förutsättningarna för fasadbelysningen kommer att studeras vidare efter samråd.

Prästgårdsgatans utfart mot Danska Vägen byggs om och anpassas till det nya torget och den planerade bebyggelsen.

Åtgärderna genomförs av kommunen.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Utöver parkeringsplatser som erfordras enligt stadens parkeringsnorm kommer ett fåtal kantstensparkeringar att anläggas utmed Danska Vägen.

Örgryte Bostads tillgodoser parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom tomträtten Lunden 69:1 genom outnyttjade platser inom befintlig parkeringsanläggning inom tomträtten.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB tillgodoser parkeringsbehovet genom markparkering samt parkering under de nya byggnaderna.

Park och natur

Väster om Danska Vägen, i anslutning till planområdet står idag flera bevarandevärda träd. Träden påverkas inte av genomförandet av detaljplanen.

Park och natur ska se över befintliga entréer, gångvägar och slänt mot naturområdet öster om planområdet för att förbättra tillgängligheten och förstärka naturområdet.

Kompensationsåtgärder

Kommunen har gjort bedömningen att inga kompensationsåtgärder ska göras till följd av detaljplanens genomförande.

Vatten- och avlopp

För tillkommande bostadsbebyggelse inom Lunden 69:1 kan dricksvattenanslutning ske via fastighetens interna ledningsnät till befintliga serviser i Danska Vägen samt Kärralundsgatan. Eventuellt behöver dessa uppdimensioneras. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Danska Vägen medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +93 m (RH2000). Spillvattenanslutning förutsätts ske till befintlig servis i Prästgårdsgatan via fastighetens interna ledningsnät.

Dagvattenanslutning förutsätts ske till befintlig servis i Prästgårdsgatan via fastighetens interna ledningsnät.

För planerad bebyggelse inom Lunden 745:142 kan dricksvattenanslutning ske till det allmänna ledningsnätet i Prästgårdsgatan. Sprinklerservis kan inte erbjudas på grund av att ledningsnätet är högt belastat. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Prästgårdsgatan medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +71 m (RH2000). Spillvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet i Prästgårdsgatan. Dagvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet i Prästgårdsgatan.

För planerad ombyggnation inom fastigheten Bö 9:11 kan dricksvattenanslutning ske via befintlig servis i Prästgårdsgatan. Servisen behöver eventuellt uppdimensioneras. Sprinklerservis kan inte erbjudas. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Prästgårdsgatan medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vattens publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar

nivån +71 m (RH2000). Spillvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet via befintlig servis i Prästgårdsgatan. Dagvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet via befintlig servis i fastighetens södra del.

I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

I Danska Vägen är brandvattenkapaciteten lägre än föreskriven standard. Två brandposter med tillhörande brandpostledningar måste uppdimensioneras för att möta gällande flödeskrav.

Kretslopp och Vatten har en befintlig tryckstegringsstation för dricksvatten inom den norra delen av Lunden 69:1. Stationen behöver uppdimensioneras för att kunna försörja den planerade byggnationen. Den behöver dessutom, oaktat tillkommande exploatering, kompletteras med reservkraft. Tryckstegringsstationen föreslås omlokaliseras inom planområdet.

I den södra delen av planområdet bedöms att en spillvattenledning behöver förläggas i nytt läge på en sträcka om ca 40-50 m. Kretslopp och vatten ansvarar för utbyggnad och flytt av aktuella ledningar och anläggningar.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvarteretsmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin 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 grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan minska risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppars eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El

Ledningsnät för el finns utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

Göteborgs Energi har två befintliga transformatorstationer inom detaljplaneområdet. Transformatorstationen som är centralt belägen inom området vid Danska Vägen, kan ligga kvar i befintligt läge. Transformatorstationen vid korsningen Danska Vägen/Kärralundsgatan behöver omlokaliseras med anledning av den planerade bebyggelsen och uppdimensioneras för att klara tillkommande laster.

Befintlig elledning i planområdets södra bedöms beröras av den planerade bebyggelsen och kommer delvis att behöva förläggas i nytt läge.

Göteborg Energi ansvarar för flytt av ledningar samt flytt och uppdimensionering av transformatorstation.

Fjärrvärme

Kommunala fjärrvärmeledningar finns utbyggda inom planområdet och ligger inom befintligt parkeringsdäck med servitutsrätt. Dessa ledningar planeras flyttas ut och förläggas i Danska Vägen.

Göteborg Energi ansvarar för flytt av dessa ledningar.

Även befintlig fjärrvärmeledning i detaljplaneområdets södra del kommer att beröras av den planerade bebyggelsen. Ansvar för omläggning framgår av befintligt markförläggingsavtal mellan Göteborg Energi och Kommunen.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i direkt anslutning till planområdet.

Skanovas befintliga tele-/fiberledningar i planområdets södra del behöver delvis förläggas i nytt läge. Skanova ansvarar för eventuell utbyggnad och för flytt av bolagets ledningar.

Markmiljö

Området är låg- till normalriskområde med avseende på radon.

En arkivsökning har gjorts för att översiktligt utreda förutsättningarna när det gäller förorenad mark och för att uppdaga eventuella föroreningsrisker. Innan Prästgårdsängen bebyggdes bestod området av åkermark. Arkivsökningen visar inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet har funnits här utöver den bensinstation som tidigare fanns vid infarten till området. Det kan även finnas trafikrelaterade föroreningar inom området kopplat till vägar och parkeringsytor och det kan inte heller uteslutas att det finns förorenade fyllnadsmassor på de anlagda grönytorna i anslutning till vägarna.

Bensinstationen revs och marken sanerades 2011. Då det redan fanns planer för bostadsbyggande var åtgärds målen för saneringen kopplade till Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Åtgärds målen uppfylldes med undantag för en restförorening lämnad i schaktväggen ut mot GC-banan längs Danska vägen. Ett jordprov visade på halter av alifater C5-C8 och bensen som översteg riktvärden för KM men inte för MKM (mindre känslig markanvändning). Det ansågs inte motiverat med fortsatt sanering ut i gatuområdet och provtagning av grundvatten kunde inte heller påvisa någon föroreningsspridning. Läget för restföroreningen berörs vid anläggning av en torgyta och/eller ombyggnation av huvudgata och busshållplats (se figur). Med avseende på planerad markanvändning ser det inte ut att behövas någon marksanering men man får räkna med att överskottsmassor kan vara förorenade. För handlingar om bensinstationen hänvisas till Göteborgs stad Miljöförvaltningens arkiv, dnr 06339/10.



Ungefärligt läge för restförorening markerat med rött, på utsnitt av plankarta.

Med anledning av förestående marköverlåtelse har Göteborgs stad Fastighetskontoret låtit undersöka två delområden i detaljplaneområdets södra del (Sweco Environment AB, 2017-05-03). I ett par punkter påträffades halter av bly som överstiger riktvärdet för KM. Förhöjningen kan förklaras av luftnedfall och halterna är vanlig förekommande i yttlig mulljord i stadsmiljö. I det södra delområdet påträffades fyllnadsmassor som bland annat innehåller en del asfaltsrester. I ett jordprov detekterades PAH M med halt över riktvärdet för KM och PAH H som tangerar riktvärdet för MKM. I det norra delområdet kommer den ytliga jorden att avlägsnas av tekniska skäl vid byggnation och i den södra delen planeras för parkering vilket innebär att marken trots föroreningarna är lämplig för ändamålet. Inga saneringsåtgärder är nödvändiga men det bör beaktas att överskottsmassor inte säkert är rena och att miljökontroll är nödvändig. Sammanfattningsvis finns inget behov av vidare utredningar eller åtgärder för att säkerställa markens lämplighet. Markarbeten vid restföroreningen samt inom den södra delen av planområdet är anmälningspliktiga enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 1998:899.

Luft och buller

Se planbeskrivningen under rubrikerna Konsekvensbeskrivning, *Påverkan på luft och Störningar*.

Geoteknik

Detaljplaneområdet är till största del redan bebyggt. Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågriskområde. Inga särskilda radonsäkrande åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga. Det rekommenderas likväl att nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft, rörgenomförningar i bottenplattan och där eventuella källarytterväggar tätas.

För delen av planområdet som tillhör Lunden 69:1 gäller följande:

Hus 1 (Prästgårdsängen 2-16) på Prästgårdsängen har plintgrundläggning åt söder och pålgrundläggning i norr. Plintar finns under ¼ del av byggnaden. De delar som är pålade är stödpålade med 40 alternativt 60 tons pålar. Hus 2 och 3 (Prästgårdsängen 5-13 och 15-23) är grundlagda med plintar på berg alternativt grundmurar direkt på berg. Marken under hus 1 antas bestå av lera till ett djup av 0-20 meter på ett friktionslager ovan berg. Viss uppfyllnad har gjorts vid områdets exploatering. Skjuvhållfastheten i leran bedöms till 13-15 kPa i de övre lagren och till 30 kPa ned mot friktionslagret, det vill säga halvfast till fast lera.

Det befintliga parkeringsdäcket är grundlagt med pålning/plintar och en bottenplatta av betong. Lättare byggnader kan grundläggas med platta på mark i de naturliga jordlagren efter att sämre material så som mulljord och sämre fyllnadsmaterial har schaktats bort. Tungare byggnader kommer att behöva grundläggas på stödpålar. Exakt grundläggningsmetod bestäms i projekteringsskedet. Eventuellt kan kompletterande geotekniska undersökningar behövas inför projekteringen av byggnaderna.

Baserat på beräkningarna i utredningen PM/Geoteknik upprättat av Tellstedt, daterat 2017-02-02, som visar att detaljplaneområdet har ringa lutning och att underjordiska konstruktioner i form av garage finns är detaljplaneområdets stabilitetsförhållanden enligt IEG 4:2010 tillfredställande för befintliga förhållanden.

I projekteringsskede kan kontroller av lokal- och totalstabilitet bli aktuella för temporära och permanenta schakteter.

För resterande del av planområdet i söder gäller följande:

Inför byggandet av kontorsbyggnaden i den södra delen av planområdet (Prästgårdsgatan 1) gjordes 1987 en geoteknisk undersökning med en totaltrycksondering i sammanlagt sex punkter för att klarlägga jordlagrens mäktighet och relativa fasthet. I två punkter togs störda prover med skruvborr för bestämning av de ytliga jordlagrens sammansättning. Vidare utfördes ostörd provtagning med kolvborr i en punkt. Byggnaden är uppförd med källare och utifrån rekommendationerna i undersökningen med hel kantförstyvad bottenplatta.

Blivande byggnation planeras inom plana markområden som idag utgörs av parkerings- och gräsytor. Det bedöms inte föreligga några särskilda geotekniska problem för exploatering av området. Grundläggningen av blivande bostadsbebyggelse är beroende av belastningen från planerade byggnader och jorddjup. Leran inom delområdet är överkonsoliderad och klarar viss belastning utan att sättningar utbildas. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med utbyggnaden av området måste lokalstabiliteten för djupare schakter dock beaktas.

Den aktuella delen av planområdet är i stort sett plan. Inga större förändringar av markgeometrin är planerade för den blivande detaljplanen. Marken får därmed anses stabil för både nuvarande förhållanden samt efter en exploatering.

Arkeologi

Det finns i sydöstra delen av området en registrerad fornlämning i form av en gammal bytomt. Platsen för fornlämningen är dock helt bebyggd.

Ingen arkeologisk utredning bedöms vara nödvändig.

Bevarande

Bestämmelser om rivningsförbud och krav på exteriör varsamhet införs för de befintliga byggnaderna inom fastigheten Lunden 69:1. Innebörden av skydds- och varsamhetsbestämmelserna preciseras i planbeskrivningen, under rubriken Kulturmiljö.

Tillstånd

Fastighetskontoret har skickat in frågan om dispens av getlav som är lokaliserad på ett körsbärsträd i planområdets södra del. Länsstyrelsen har meddelat att dispens inte krävs i detta fallet. Dock ser Länsstyrelsen att körsbärsträdet alternativt enbart getlaven flyttas till ett annat ställe men det är upp till kommunen att avgöra om detta är möjligt.

Genomförandet av detaljplanen medför att befintliga alléträd inom fastigheten Lunden 69:1 sannolikt behöver avverkas. Ingen ansökan om dispens för borttagande av alléträd är nödvändig för dessa träd.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en intäkt från markförsäljning och en driftsintäkt för tomträttsavgäld.

Fastighetsnämnden får även en intäkt från exploateringsbidrag avseende fastigheten Bö 9:11.

Inkomsterna bedöms överstiga utgifterna.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för anpassning av Danska Vägen samt ombyggnation av korsningen vid Prästgårdsgatan.

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildning, avseende bildande av exploateringsfastighet, inom detaljplaneområdet samt flytt av ledningar inom fastigheten Lunden 745:135, i södra delen av planområdet.

Fastighetsnämnden får utgifter för åtgärder inom naturmark strax öster utanför planområdet.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får kostnader för ombyggnation av busshållplats, med anledning av detaljplanen.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park och Naturnämnden får inga kostnader med anledning av detaljplanen.

Nämnden för Kretslopp och Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Kretslopp och Vatten bedöms få utgifter för utbyggnad och uppdimensionering av serviser, utbyggnad av brandposter samt uppdimensionering av tryckstegringsstation. Kretslopp och vatten ska föra diskussion och avtala med Örgryte Bostads avseende finansiering av flytt av tryckstegringsstationen innan detaljplanen antas. Nämnden för Kretslopp och vatten får även utgift för nödvändig flytt av återvinningsstationer inom planområdet. Nämnden för Kretslopp och vatten får härutöver utgifter för eventuell fastighetsbildning.

Nämnden för Kretslopp och Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Detaljplanen bedöms inte medföra nämnvärt ökade driftkostnader för kommunala nämnder.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får kostnader för uppdimensionering av transformatorstation, flytt av fjärrvärmeledning från befintligt läge inom Lunden 69:1, i enlighet med befintligt servitutsavtal med Örgryte Bostads, och för delfinansiering av flytt av ledning i planområdets södra del. Göteborg Energi får härutöver utgifter för eventuell fastighetsbildning.

Göteborg Energi får inkomster från anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för Skanova

Flytt av ledningar som är lokaliserade inom mark som inte ägs av kommunen bekostas av respektive exploatör. Detsamma gäller kommunägd mark som är upplåten med tomträtt. Befintligt markförläggingsavtal finns mellan kommunen och Skanova.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatörerna får inkomster i form av hyres- alternativt försäljningsintäkter från framtida bostäder och lokaler.

Utgifter

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar.

Örgryte Bostads får kostnader för flytt av transformatorstation samt befintliga ledningar inom fastigheten Lunden 69:1, med undantag av Göteborg Energis fjärrvärmeledningar. Örgryte Bostads bedöms härutöver få kostnader för flytt av tryckstegringsstation. Diskussion ska föras med Kretslopp och vatten inför antagande. För Örgryte Bostads tillkommer kostnad för eventuella ytterligare fastighetsbildningsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB får utgifter för flytt av ledningar inom fastigheten BÖ 9:11, exploateringsbidrag till kommunen avseende delfinansiering av utbyggnad av allmän plats. Härutöver tillkommer eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheten (tomträten) Lunden 69:1 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren/tomträttshavaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren/tomträttshavaren har rätt till ersättning är inte vilken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Enligt PBL skall 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/tomträttshavare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet/tomträtt.

Tidsfristen för fastighetsägare/tomträttshavare 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.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för tomträten Lunden 69:1 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås.

Tomträttshavaren till Lunden 69:1 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och tomträttshavaren innan detaljplanen antas.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Fredrik Olsson
Handläggare