



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Samråd  
Datum: 2014-04-29  
FN Diarienummer: 1143/12  
Plannummer: 11/0489 (FIIa xxxx)

### Exploateringsavdelningen

Handläggare: Maria Brandt  
Telefon: 031-368 10 67  
E-post: maria.brandt@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården 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 kv. 2014
Utställning	2 kv. 2015
Antagande	1 kv. 2016
Laga kraft	2 kv. 2016 (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.

Planområdet omfattar cirka 7,4 hektar (ca 73 400 m<sup>2</sup>) och ägs huvudsakligen av Gbg Olskroken 18-7 AB. Detta aktiebolag är en del av Aberdeen Asset Management Sweden AB:s företagssfär. Till en mindre del äger kommunen mark inom planområdet.

## **Huvudmannskap 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. Framtida drift och underhåll för **SKYDD** får utredas i det fortsatta planarbetet.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Ett område är utlagt som **T<sub>1</sub>**, trafikområde där kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll.

### **Anläggningar inom vattenområde**

Kommunen ansvarar för Sävån som i detaljplanen utgör vattenområde samt för samtliga åtgärder gällande utbyggnad och framtida drift och underhåll.

## **Avtal**

### **Kommunen och exploatör**

#### Gällande avtal:

- Servitutsavtal med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 för brofäste mm till förmån för fastigheten Göteborg Olskroken 743:1.
- Nyttjanderättsavtal med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 för arbetsområde i samband med uppförande av brofäste mm.
- Överenskommelse mellan kommunen och Gbg Olskroken 18-7 AB för att reglera ovanstående villkor i ovanstående två avtal. (Servitutsavtal och nyttjanderättsavtal).
- Överenskommelse med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 om tillfälligt spårvägsspår med mera vid Gamlestadens fabriker, spårskede 3.
- Överenskommelse mellan Trafikkontoret och Svensk parkering, spårskede 3.

- Överenskommelse mellan Trafikkontoret och dåvarande ägare SPP angående parkering mot Gamlestadsvägen 1997-11-19.
- Överenskommelse 2006-03-23 mellan Fastighetskontoret och dåvarande ägare Askungen som reglerar anläggningsarbeten på kajen.

#### Avtal inom detaljplaneområde för Gamlestads torg etapp 1:

- Kommunen kommer att teckna överenskommelse med Gbg Olskroken 18-7 AB såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7 om utbyggnad av spårvägsspår inom detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 med mera vid Gamlestadens fabriker, spårskede 4.
- Kommunen kommer att teckna överenskommelse om överföring av mark, inom detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 som är utlagd som allmän plats.

#### Avtal inom planområdet för Gamlestadens fabriker:

Samtliga avtal inom planområdet ska vara upprättade och påtecknade innan detaljplanen antas.

- Ett genomförandeavtal som reglerar utbyggnaden av allmän platsmark med mera och en överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av allmän platsmark med mera skall upprättas mellan kommunen och exploitören (fastighetsägaren till Olskroken 18:7). Avtalen skall bland annat reglera erforderliga marköverlåtelser, gestaltungsprogram för bebyggelse, fördelning av kostnader för allmänna anläggningar. Av genomförandeavtalet ska även framgå att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader inom fastigheten Olskroken 18:7 utan att ersättningskrav kommer ställas på kommunen.
- Kommunen avser att teckna avtal som syftar till att bland annat reglera att fullgott skydd, med avseende på risk för farligt gods, är uppsatt innan byggnad får tas i anspråk.

#### **Arrendatorer**

Ett befintligt arrendeavtal, berörande Olskroken 743:70, till förmån för Olskroken 18 kan komma att påverkas. Detta får fortsatt utredas i planarbetet.

#### **Avtal mellan ledningsägare och exploitör**

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncerns ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploitören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och, under förutsättning att berörd fastighetsägare begär det, en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats mark.

Inom planförslaget redovisas allmän plats **TORG, LOKALGATA, HUVUDGATA** och **KAJ** inom Olskroken 18:7.

## Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan, tomtindelning akt 1480K-III-6392 inom kvarteret 18 Elefanten i Olskroken (som fastställdes 1969-11-24) upphör att gälla inom planområdet, vilket sker genom administrativ bestämmelse på plankartan.

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inklusive inrättande av gemensamhetsanläggningar, bildande av servitut och upplåtelse av ledningsrätt ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Fastigheter kan nybildas för planerade ändamål i enlighet med plankartan. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt, då planen möjliggör bildande av särskilda tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (sk 3D-fastigheter och 3D-utrymmen).

Tredimensionella utrymmen som utgör allmän plats under kvartersmark betecknas med användningsbestämmelser inom parentes:

- (K<sub>1</sub>) Gångpassage (Kontor) som där så anges får överbygga kvartersmark till en fri höjd av 3,6 meter.
- (P<sub>1</sub>) Parkering som får underbygga allmän plats och kvartersmark.
- (P<sub>2</sub>) Parkeringshus som där så anges får överbygga allmän plats till en fri höjd av 3,6 meter.

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan en eller flera fastigheter bildas inom respektiver kvarter. Detaljplanen möjliggör även att separata 3D-fastigheter kan bildas för de olika ändamålen bostäder, centrumverksamhet och parkering. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildandet av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar mm. Planen möjliggör även inrättandet av s.k. 3D- utrymmen för källarparkering och utbyggnader över allmän plats.

För att fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar bör beaktas i samband med projektering av byggnaderna. Vidare bör separata el-, va- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av byggnaderna.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

## Gemensamhetsanläggningar

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

Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark kan vissa gemensamhetsanläggningar erfordras.

På plankartan har en bestämmelse  $g_1$  införts. Där får gemensamhetsanläggning för skyddsanordning mot risker förorsakade av transporter av farligt gods bildas.

Övriga gemensamhetsanläggningar som kan vara nödvändig för detaljplanens genomförande är exempelvis dagvatten, gård, parkering och ledningar.

## Servitut och ledningsrätt

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns befintliga servitut. Dessa ska om de påverkas av exploateringen omprövas alternativt upphävas om de anses onyttiga. Vid tredimensionell fastighetsbildning erfordras vissa servitut.

Inom detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 (har vunnit laga kraft) ska ett område markerat med  $x$  på plankartan vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Kommunen kommer att verka för att stora delar av detta område läggs ut som allmän plats i denna detaljplan.

Inom område markerat med  $x$  och  $x_1$  (fri höjd på 3,6 meter) på plankartan ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik, vilket kan säkerställas genom upplåtelse av servitut till förmån för kommunägd fastighet.

Planområdet belastas av ett flertal ledningsrätter som kan bli berörda av exploateringen. Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare.

Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med  $u$  på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med  $E$  och  $E_1$  (maximalt 30  $m_2$ ) kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen kommer att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning beträffande allmän platsmark. Kommunen ansöker vidare och bekostar (via Kretslopp och vatten) ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsägaren till fastigheten Olskroken 18:7 ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder inom planområdet.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

## Dispenser och tillstånd

### Miljödom och Natura 2000 område

Åtgärder i Säveån, såsom grundläggning av nya broar med mera, och åtgärder i övrigt som berör Natura 2000-område, kräver tillstånd enligt miljöbalken. Omfattning av åtgärderna kommer utredas under det fortsatta planarbetet och eventuell ansökan om tillstånd (Miljödom) lämnas till mark- och miljödomstolen.

### Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har i beslut daterat 2014-03-13 upphävt strandskyddet inom aktuellt område i Säveån i samband med att detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 vann laga kraft. Aktuellt område i Säveån ingår även i denna detaljplan varför kommunen önskar att strandskyddet är fortsatt upphävt.

Om kommunen behöver inkomma med ytterligare en skrivelse med en begäran om att strandskyddet ska upphävas får utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

### Arkeologi

Delar av planområdet omfattas av fornlämning RAÄ Göteborg 218 och ingrepp i fornlämning är förenat med tillstånd enligt kulturmiljölagen. Se även under rubriken arkeologi nedan (s. 12).

## Tekniska frågor

### Trafik

Trafikkontoret har inför samråd av detaljplanen tagit fram ett trafik- och gestaltungsförslag som ligger till grund för planförslaget och för regleringar på plankartan. Detta arbete har skett i dialog med fastighetsägaren Aberdeen.

Tillfart för biltrafik till området kommer i huvudsak framöver att ske via den lokalgata som ska förbinda Gamlestadsvägen med pendeltågsstationens södra entré men det kommer också att kunna gå att nå området från söder. Ett område är utlagt som **T<sub>1</sub>**, trafikområde. Detta tjänar som infart för berörda fastighetsägare direkt väster om Angeredsbanan samt för att kommunen ska kunna nå spåranläggningen samt tillhörande tekniska anläggningar.

### Gator

Genomförande av detaljplanen innebär att delvis ny gatustruktur läggs fast. En sträcka är utlagd i planen som **LOKALGATA** och en sträcka är utlagd som **HUVUDGATA**. En sträcka är utlagd som **T<sub>1</sub>**, trafikområde, kvartersmark.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av gator. För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

## Bro

Inom planområdet är ett område utlagt som **W<sub>2</sub>**, vattenområde, där bro får uppföras.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av bro. För framtida drift och underhåll av broar är Trafiknämnden ansvarig. Förvaltning av Sävån är Park- och Naturnämnden ansvarig för.

## Kaj

I anslutning till Sävån har ett område lagts ut som **KAJ**.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av kajen. För framtida drift och underhåll ansvarar Trafiknämnden för konstruktionen och Park- och naturnämnden för ytskiktet.

## Torg

Inom planområdet har ett område lagts ut som **TORG**.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av torgytor. För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

## Skydd

Inom planområdet har ett område lagts ut som **SKYDD** inom allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för projektering och iordningställande av **SKYDD** på allmän platsmark. Frågan om investering samt framtida drift och underhåll får utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

## Bil- och cykelparkering

### *Bilparkering*

Vid genomritning av de parkeringsytor som detaljplanen medger har planförslaget bedömts rymma ca 830 platser.

Parkeringsplatserna kan säkerställas genom gemensamhetsanläggningar, servitut och/eller på annat sätt som säkerställer parkeringsbehovet för kvartersmarken.

### *Cykelparkering*

För boende och arbetande i planområdet ska erforderlig cykelparkering tillgodoses inom respektive fastighet alternativt med gemensamma lösningar. För bostäder ska behovet tillgodoses delvis inom byggnad/bostadsgård och delvis vid entrén.

Antalet allmänt tillgängliga cykelparkeringar i planområdet (inom allmän plats) i anslutning till pendeltågsstationens södra entré kommer att uppgå till ca 100 st. Ca 20 st allmänna cykelparkeringar (inom allmän plats) föreslås även tillkomma i anslutning till gång- och cykelbrons södra landfäste invid Sävån.

## Vatten- och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Avloppsnätet inom planområdets kvartersmark ska utformas som ett duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Vid nyanläggning och omläggning av avloppsnätet införs det nya systemet successivt. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med

hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem, dock lägst +13,3. Brunnar inom byggnader belägna under den översvämningssäkra höjden får pumpas och backventiler ska finnas för att säkra byggnad mot extrema vattennivåer.

En stor spillvattenledning är belägen utmed kajen på Säveåns södra sida. Denna del av planområdet utgör allmän plats (KAJ och TORG). Spillvattenledningen har i dagsläget en sned dragning när den korsar spårväg och järnväg omedelbart väster om (och utanför) planområdet. Ett framtida läge (inom planområdet) där spillvattenledningen istället förläggs utmed spårvägsbanken (inom kvartersmark som anger P -markparkering) och korsar spårväg och järnväg (utanför planområdet) vinkelrätt norr om gc-porten förbereds genom att plankartan anger **u** (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83.

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

## **Dagvatten**

Dag- och dräneringsvatten från hårdgjorda ytor skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät eller till internt dagvattensystem.

## **Övriga ledningar**

Inom planområdet finns ett flertal ledningar som på grund av föreslagen bebyggelse kan behöva flyttas eller skrotas. Detta tillsammans med föreslagna u-områden behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

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. Detta för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **EI**

För planområdet bedöms det finnas ett behov av ca tre transformatorstationer. Området hyser idag tre transformatorstationer; en i planområdets norra del norr om byggnad B18 (ut mot kajstråket), en i områdets centrala del i anslutning till byggnad B2 (inbyggd) samt en i planområdets södra del mellan byggnad B27 och B22. (För orientering av befintliga byggnader inom planområdet se plankartan.)

De två förstnämnda transformatorstationerna behöver på grund av områdets omvandling flyttas medan den sistnämnda föreslås ligga kvar i nuvarande läge. Föreslagna platser för placeringar av transformatorstationer är utmärkta på plankartan med byggrätt för ändamålet E (teknisk anläggning).

## **Fjärrvärme och fjärrkyla**

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom planområdet och tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt nät. Om intresse uppkommer kan planområdet även förses



med fjärrkyla. En större fjärrvärmeledning korsar planområdets södra del vilket medför anpassningar av den planerade bebyggelsens utformning.

### **Tele**

Tele- och IT-nät finns inom området.

### **Gas**

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till gas.

### **Avfall**

Närmaste kompletta återvinningscentral är Kretsloppsparken Alelyckan, belägen ca 3 km norr om planområdet längs med Gamlestadsvägen.

## **Markmiljö**

Under 2000-talet har ett flertal miljötekniska utredningar genomförts inom området för Gamlestadens fabriker. Tidigare utredningar sammanfattas och kompletteras i rapporten ”Miljöteknisk markundersökning och fördjupad riskbedömning för Gamlestadens fabriker, Olskroken 18:7, Göteborgs kommun” (WSP, 2012-03-06). Utifrån rapporten har även WSP tagit fram en åtgärdsplan med förslag på detaljerade åtgärds mål inom Gamlestadens fabriker (WSP, 2013-09-13).

Föroreningar förekommer inom hela fabriksområdet och är kopplade till den historiska verksamheten av främst textilindustri. De högsta halterna förekommer i den nordvästra delen av området där det tidigare funnits en gasklocka.

Utifrån områdets planerade utveckling, historik och miljö har följande förslag på övergripande åtgärds mål tagits fram:

- Föroreningar i mark ska inte innebära oacceptabla risker för människors hälsa.
- Föroreningar i mark ska inte innebära oacceptabla risker för spridning av föroreningar till Säveån och en eventuell spridning av föroreningar till Säveån ska minska.
- Skydd av markmiljö beaktas i framtagandet av acceptabla resthalter.

I åtgärdsplanen har förslag till platsspecifika riktvärden för acceptabla resthalter räknats fram. Halterna är kopplade till olika typer av markanvändning. Som exempel föreslås att högre resthalter accepteras under nyuppförda kommersiella byggnader och under bostäder/innergårdar som ligger över markplan medan lägre halter accepteras under bostäder/innergårdar i markplan.

När det gäller befintliga byggnader föreslås att de som ska omvandlas till bostäder utreds med avseende på föroreningsrisker. Kvarstående kommersiella byggnader eller byggnader som omvandlas till kommersiella undersöks ifall det finns indikationer på föroreningspåverkan.

Vilka riskreducerande åtgärder som slutligen kommer att genomföras varierar inom området beroende på föroreningssituation och aktuell exploatering just där. Markarbeten inom förorenade områden är anmälningspliktiga och i samband med kommande entreprenader kommer detaljerade åtgärds krav tas fram av exploatören i samråd med kommunens miljöförvaltning.

## **Luft och buller**

Se planbeskrivningen.

## Geoteknik

Ett Geoteknisk PM har tagits fram för planen av Sweco, Uppdragsnummer 2305 440-001, daterad 2011-10-28.

Jordlagren inom planområdet utgörs överst av fyllnadsjord som huvudsakligen består av olika blandningar av sten, grus, sand och lera men även inblandning av byggrester förekommer. Fyllningens mäktighet har konstaterats variera mellan 1-4 meter, det kan inte uteslutas att det lokalt kan förekomma större fyllnadsmäktigheter. Fyllnadsjorden underlagras av lös siltig lera av varierande mäktighet som via ett lager friktionsjord av okänd mäktighet vilar på berg. Lerans mäktighet inom planområdet är ca 30 m i öster och ökar successivt och är mer än 40 m inom de västra delarna. Vid spårvägsbroarna över Sävån i nordväst har jorddjup på ca 70 m registrerats. Leran inom området är relativt homogen utan några vattenförande skikt av friktionsjord.

## Stabilitet

En stabilitetsberäkning har utförts mot Sävån strax utanför planområdets norra del sektion E-E. Gällande säkerhetsnivå för den detaljerade utredningen har valts till  $FC \geq 1,5$  samt  $FKOMB \geq 1,4$ . Utförda beräkningar uppnår inte rekommenderad säkerhetsnivå, framräknade säkerhetsfaktorer är  $FC = 1,42$  (se figur 2) och  $FKOMB = 1,35$  vilket är strax under rekommenderade värden. Stabilitetshöjande åtgärder kan därmed bli aktuellt såvida inte en fördjupad utredningsnivå kan påvisa högre säkerhetsfaktorer.

Om detta påverkar planområdet får utredas i det fortsatta planarbetet.

## Grundläggning

Byggnader och tyngre konstruktioner måste på grund av den sättningkänsliga leran grundläggas med pålar. Vilken påltyp som är lämpligast är beroende på lastens storlek samt lerdjupet. Källarvåningar skall utföras i vattentät betong utan dränering för att minimera risken för grundvattensänkningar.

## Erosionsskydd

Gränsen mot Sävån i norr utgörs till största delen av en kajkonstruktion i betong samt längst i öster av en slänt med bergkross, se foto 1 och 2. Båda typerna av utförandena utgör ett effektivt erosionsskydd. Det föreligger därmed ingen erosionsrisk utmed Sävån inom planområdet.



Foto 1. Betongkaj i bra skick.

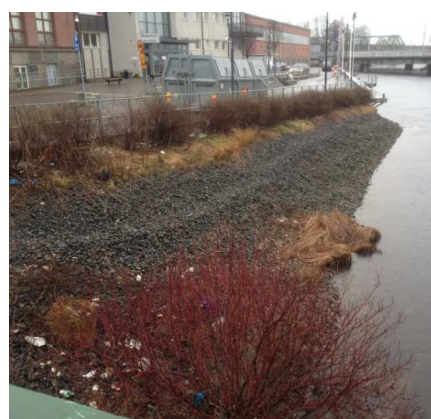


Foto 2. Erosionsskydd av bergkross strax utanför planområdet.

En okulärbesiktning av betongkajen är utförd från landsidan. De besiktningbara delarna av betongkajen är begränsad då ett trädäck är monterat på konsoler, inborrade i betongkonstruktionen. En pågjutning med ca 30-40 cm har under de

senaste åren utförts. Ovan pågjutningen har en krönsten monterats på en större del av sträckan, se foto 1.

Betongkajen bedöms vara i gott skick och inga skador har kunnat registreras. Kajen är rak och sprickfri och bedöms ha en fullgod funktion. Inga uppgifter om hur kajen är grundlagd har kunnat hittas men en lastrestrektion som reglerar att tyngre fordon inte får köra på kajen idag finns. Kajen skick och utformning får fortsatt utredas i kommande planarbete.

### **Genomförande**

Respektive blivande fastighetsägare ansvarar för att grundläggningen av byggnaderna utformas med utgångspunkt från de geotekniska förhållandena. Detta gäller även för påverkan av angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande anläggningar. För val av lämpligt grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, måste kompletterande geotekniska utredningar utföras i samband med detaljprojektering inom respektive kvarter.

Vidare ansvarar respektive blivande fastighetsägare för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar lokal- och totalstabiliteten i området för både arbets- och färdigställandeskedet. Kontrollprogram av eventuella markrörelser med avseende på omgivningspåverkan i arbetskedet, exempelvis spontnings-, pålnings-, och schaktningsarbeten, ska tas fram av exploitören.

### **Markradon**

Marken inom planområdet utgörs av lera, varför det utgörs av lågriskområde för radon. Dock överlagras leran inom planområdet av fyllnadsmassor med okänt ursprung, vilket medför att kompletterande undersökningar behövs för mer noggrann klassificering vid bygglov. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Byggnadsmaterial som är radongenererande får inte användas. Kunskap måste finnas om varifrån ballasten i betongen, makadamfyllningen till grundläggningen etc. härrör. Radonmätning på schaktbotten tas upp på byggsamrådet.

### **Risk**

En mer detaljerad beskrivning av de risker som området kan ställas inför finns i planbeskrivningen.

Kommunen har låtit ta fram en riskutredning för planområdet och planbestämmelser har införts på plankartan till följd av utredningens slutsatser. Riskutredningen ska emellertid kompletteras och fördjupas under det fortsatta planarbetet.

För att byggnader inom planområdet ska få tas i bruk måste vissa, specifikt angivna skydd vara färdigställda och en svårighet har varit att säkerställa enbart med Plan- och bygglagens bestämmelser. För att skapa en betryggande lösning är kommunens avsikt att reglera ordningen för ianspråktagandet genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet är bland annat tänkt att reglera följande:

- Att föreskrivna skydd ska vara uppförda före byggnader får tas i bruk, med kännbara påföljder om detta bryts.
- Rutiner för räddningstjänstens bedömning av att skydden uppfyller föreskrivna krav.

- Säkerställa ett vidmakthållande av skydden över tid. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet utreda de olika alternativ som finns och närmare ange hur och i vilken omfattning dessa ska implementeras.

## Arkeologi

Delar av planområdet omfattas av fornlämning RAÄ Göteborg 218 och ingrepp i fornlämning är förenat med tillstånd enligt kulturminneslagen.

RAÄ Göteborg 218 utgörs av lämningar efter den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse. Staden existerade mellan åren 1473-1624, med undantag för flytten till Älvsborgs fästning under 1500 talets mitt (1547-1563). Efter att man återvänt tvingades Nya Lödöses borgare under 1620 talet att återigen flytta, denna gång till den nyanlagda staden Göteborg. Nya Lödöses avveckling var en utdragen historia och många av stadens invånare vägrade i det längsta att flytta till den nya staden Göteborg. Så småningom delades marken i och kring Nylöse upp i ett större antal lotter som dels användes för kommunalt mulbete (betesmark) och dels för odling på så kallade landerier. Det området som ingår i planen idag ligger inom Gamlestadens fabrikers industriområde som grundades i och med anläggandet av sockerbruket på 1730-talet. I samband med detta uppfördes flera byggnader som senare såldes år 1833 till Rosenlunds spinnerier. (industritiden)

I samband med att ta fram en ny detaljplan för Gamlestadens fabriker har en förundersökning hösten 2013 utförts på fastighetsägarens uppdrag. Förundersökningens syfte var att komplettera tidigare utförda förundersökningar inom aktuellt planområde för att förse länsstyrelsen med ett fördjupat kunskapsunderlag. Syftet var också att fastställa bevarandegraden och utbredningen av områdets bebyggelse och användning under landeritiden och förindustriell tid på området.

En sammanfattad bedömning av undersökningen är att Gamlestadens fabriker innehåller flera ytor som döljer relativt orörda och välbevarade lämningar från Lödöse och landeritid. Inom flera av de mer ostörda ytorna finns kulturlager från landeritid och Nya Lödöses andra hälft. Det har hittills inte hittats kulturlager med fynd från stadens första hälft.

Nya Lödöses södra utbredning eller exakta avgränsning var inte möjlig att arkeologiskt fastställa i samband med den senaste undersökningen. Preliminärt gäller dock, enligt länsstyrelsen, den på kartan gällande gränsen. Den karterade nordväst – sydost gående "Gamlestadsvägen" som skulle gå över Sävån hittades men den tolkas vara från landeritid. Bevarandegraden för konstruktionerna från landeritid på de ostörda ytorna är relativt god med bland annat stenlagda tomt- och vägresten och innehållande fynd som keramik och kritpipor. Det material från förindustriell tid som framkom i undersökningsschakten bestod endast av rivningsmaterial.

Utifrån denna rapportens bedömning kommer ytterligare arkeologiska undersökningar att krävas inom betydande delar av området. Dessa undersökningar ska utföras i god tid innan eventuell exploatering sker. Det är viktigt att dialog om hur man kan undvika intrång i fornlämning, olika typer av bevarandeåtgärder osv bör ständigt föras mellan inblandande parter.

## Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser med rivningsförbud, **q**<sub>1-3</sub> och **k**<sub>1-3</sub> införs för vissa av byggnaderna på fastigheten Olskroken 18:7. Se vidare i planbeskrivningen.

## Övrigt

Se planbeskrivning.

## Ekonomiska frågor

### Kommunens investeringsekonomi

Förslaget i dess nuvarande utformning förutsätter finansiering via kommunala investeringsmedel.

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för förrätningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder samt eventuella arkeologi-, geoteknik- och markmiljöundersökningar (inklusive eventuell sanering) på kommunägd mark samt eventuell tillståndsprövning enligt Miljöbalken.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av nya gator, torg, skydd och kaj.

Kretslopps- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-anläggning.

### Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator, torg, eventuellt skydd och kaj (konstruktionen).

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av kaj (yttskikt).

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt för driften av VA anläggningen.

## Ekonomiska konsekvenser för exploatören (nuvarande fastighetsägaren till Olskroken 18:7)

### Inkomster

Exploatören kommer få inkomster från försäljning av mark.

### Utgifter

Exploatören får utgifter för markförvärv samt för samtliga åtgärder inom kvartersmark och under- och överbyggnadsrätter inom allmän platsmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning va, el, tele, erforderliga utredningar för planens genomförande mm.

Vidare kommer exploatören att få ta kostnader för delfinansiering av utbyggnad av allmän plats, gator, kaj, skydd, torg med mera. Exploatören förutsätts också ta del av kostnader för utbyggnad av allmän plats avseende den södra entrén, inom detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1, i förhållande till den nytta kommande

exploatering i detaljplanen för Gamlestadens fabriker anses ha av anläggningarna.

### **Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud**

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av vissa byggnader på fastigheten Olskroken 18:7 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Fastighetsägaren till Olskroken 18:7 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Elisabet Gondinger  
Avdelningschef

Maria Brandt  
Handläggare