



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
Datum: 2019-05-22
FN Diarienummer: 1143/12
Plannummer: 11/0489 (2-5515)

Exploateringsavdelningen

Handläggare: Charlotte Blomnell
Telefon: 031-365 00 00
E-post:
charlotte.blomnell@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

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan

Utställning	2 kv. 2019
Antagande	4 kv. 2019
Laga kraft	1 kv. 2020 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan detaljplanen kan antas krävs tillstånd från Mark- och miljödomstolen, se *"Tillstånd miljöbalken"* sid. 5.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar cirka 7,5 hektar och marken ägs huvudsakligen av AB Platzer Olskroken 18:7 (Olskroken 18:7). Kommunen äger viss del av marken inom planområdet (del av Olskroken 743:21, 743:27, 743:63, 743:70, 740:48 och 740:162).

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.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Ett område är utlagt som **T₁**, trafikområde, där kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll.

Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatör (fastighetsägare till Olskroken 18:7)

Gällande avtal:

- Överenskommelse mellan kommunen och Gbg Olskroken 18-7 AB. (Fastighetsbildningsbeslut avseende reglering av markområde, bildande av ledningsrätt och bildande av tidsbegränsat servitut för gång- och cykeltrafik har vunnit laga kraft.)
- Föravtal med AB Platzer Olskroken 18:7 såsom ägare till fastigheten Olskroken 18:7.

Kommande avtal:

- Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan

exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende erforderliga marköverlåtelser med mera ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Arrendatorer

Kommunen och Platzer har ett arrendeavtal avseende dagvattenpump med bakvattenventil i anslutning till planområdet på fastigheten Olskroken 743:70. Arrendet kan komma att påverkas tillfälligt vid arbeten med kajen.

Avtal mellan ledningsägare och kommun respektive exploatör

Markupplåtelseavtal finns mellan Göteborgs Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncerns ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad. Vid eventuell ledningsrätt i kommunens mark tecknas överenskommelse om ledningsrätt.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och en skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän platsmark.

Inom planförslaget redovisas allmän plats **TORG, LOKALGATA, HUVUDGATA** och **KAJ**.

Allmän platsmark som inte är kommunägd överförs till en kommunägd fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

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

Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Detaljplanen möjliggör bildande av tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen (s.k. 3D-fastigheter och 3D-utrymmen).

En eller flera fastigheter kan bildas inom respektive kvarter. Om tredimensionella fastigheter bildas inom kvartersmark behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för exempelvis stomme, teknisk försörjning och utrymningsvägar.

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.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för ändamål gemensamma för flera fastigheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Befintliga servitut inom planområdet får behållas, omprövas eller upphävas beroende på hur de påverkas av exploateringen.

Det finns ett tidsbegränsat servitut som avser gång- och cykeltrafik beläget inom allmän plats (lokalgata och torg) i detaljplanen. Servitutet är till förmån för kommunen och belastar fastigheten Olskroken 18:7. Servitutsområdet ingår för närvarande i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 som x-område. Servitutet ska upphöra att gälla när marken övergår till allmän plats.

Vid tredimensionell fastighetsbildning kan vissa servitut erfordras.

Ledningsrätt

Inom den norra delen av planområdet finns en ledningsrätt för starkström till förmån för Göteborg Energi AB. I den nordvästra delen av planområdet finns en ledningsrätt för dag- och spillvattenledningar till förmån för kommunen.

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 kommande exploateringsavtal att exploitören 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 **E₁** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark. Kommunen ansöker vidare om och bekostar (via kretslopp- och vattennämnden) eventuell ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsägaren till fastigheten Olskroken 18:7 ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för övriga åtgärder inom planområdet.

Respektive ledningshavare ansöker om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Tillstånd miljöbalken

Åtgärder i Säveån, såsom anläggande av nya broar med mera utmed Säveån kräver tillstånd för vattenverksamhet (11 kap miljöbalken) och/eller verksamhet som eventuellt kan påverka Natura 2000-område (7 kap miljöbalken). Samråd genomfördes sommaren 2015 varpå länsstyrelsen meddelade beslut om betydande miljöpåverkan för planerade åtgärder. Tillståndsansökan (Mål nr M 4844-17) lämnades in i december 2017, till Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs Tingsrätt. Staden har i november 2018 skickat in ett bemötande på inkomna yttranden.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd längs ån återinträder med anledning av den nya detaljplanen. Kommunen ska ansöka till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet.

Upphävande av tomtindelning

Tomtindelning 1480K-III-6392 inom kvarteret 18 Elefanten i Olskroken som fastställdes 1969-11-24 upphävs, vilket sker genom administrativ bestämmelse på plankartan.

Tekniska frågor

Trafik

Trafikkontoret har tagit fram ett trafikförslag som ligger till grund för planförslaget och för regleringar på plankartan.

Tillfart för biltrafik till området kommer i huvudsak att ske via den lokalgata som ska förbinda Gamlestadsvägen med pendeltågsstationens södra entré. Det kommer också kunna gå att nå området från söder. Ett område är utlagt som **T₁**, 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

Genomförandet av detaljplanen leder till att en delvis ny gatustruktur behöver skapas. Inom detaljplanen finns **LOKALGATA** och **HUVUDGATA**. En sträcka är utlagd som **T₁**, trafikområde, kvartersmark.

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

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 torgyta. För framtida drift och underhåll är Trafiknämnden ansvarig.

Anläggningar utanför planområdet

Utanför planområdet planeras en bro uppföras över Sävån.

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

Bil- och cykelparkering

Erforderligt behov av parkering för bil och cykel ska tillgodoses inom planområdet.

Allmänt tillgängliga cykelparkeringar kommer att finnas i anslutning till pendeltågsstationens södra entré.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Berörd fastighetsägare/byggherre ska kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Nya vatten- och avloppsledningar förläggs i allmänna gator.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Gamlestadvägen och i Kalles väg. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Gamlestadvägen och vid Sävån.

Befintliga va-ledningar längs Gamlestadvägen kommer att behöva flyttas.

En stor spillvattenledning är belägen inom allmän platsmark utmed kajen på Sävåns södra sida. Där ledningen ska gå inom kvartersmark i den nordvästra delen av planområdet finns en ledningsrätt för dag- och spillvattenledningar till förmån för kommunen (markerat med **u** på plankartan på ytan för markparkering).

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten från hårdgjorda ytor ska 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.

En dagvattenutredning daterad 2016-04-06 har tagits fram av Ramböll. I utredningen föreslås för kvartersmark att avrinning från tak fördröjs i rörmagasin

och att avrinning från hårda körbara ytor fördröjs och renas till viss del i underjordiska makadammagasin. Dagvattnet från kvartersmark leds därefter till en reningsanläggning belägen på allmän plats (torg).

För allmän platsmark, som främst består av körbara ytor, föreslås dagvattnet fördröjas och renas genom växtbäddar i samband med trädplantering och genom underjordiska makadammagasin. Dagvattnet från lokalgata leds därefter till en reningsanläggning belägen på allmän plats (torg). Dagvatten från Gamlestadsvägen och Anäsvägen ansluts till befintligt ledningssystem från gatorna.

Reningsanläggningen är således avsedd för dagvatten från såväl kvartersmark som allmän platsmark. Från reningsanläggningen pumpas dagvatten till Sävån.

En kompletterande dagvattenutredning, *PM - kompletterande utlåtande för dagvattenutredning Gamlestadens fabriker*, daterad 2018-07-13, har tagits fram av Ramböll. I utredningen beskrivs bland annat att föroreningsberäkningar visar att erforderlig rening uppfylls (förutom kadmium) genom enbart föreslagna makadammagasin. Reningsanläggningen belägen på allmän plats (torg) anses därmed inte behövas, då anläggningen utgör ett överflödigt reningssteg om föreslagna makadammagasin byggs. Om inte samtliga makadammagasin byggs kan reningsanläggningen krävas för att erhålla erforderlig rening.

Se även planbeskrivningen.

E1

Detaljplanen föranleder omläggningar av elledningar och transformatorstationer. Befintliga högspänningskablar och styrkablar längs Gamlestadsvägen behöver flyttas.

Inom den norra delen av planområdet finns en ledningsrätt för starkström till förmån för Göteborg Energi AB. Förutom transformatorstationen som ingår i den ledningsrätten finns ytterligare transformatorstationer inom området. Planen medger placering av tekniska anläggningar inom områden som på plankartan markerats med **E** och **E1**.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. Befintliga fjärrvärmeledningar längs Gamlestadsvägen behöver flyttas.

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

Gas, fiber

Gasledningar och fiberledningar finns inom planområdet.

Tele

Tele- och IT-nät finns inom området. Skanova har befintliga ledningar längs Gamlestadsvägen som behöver flyttas.

Övriga ledningar

Inom planområdet finns ett flertal ledningar som på grund av föreslagen bebyggelse kan behöva flyttas eller skrotas.

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.

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 föroreningssrisker. Kommersiella byggnader eller byggnader som omvandlas till kommersiella undersöks ifall det finns indikationer på föroreningpåverkan.

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 att tas fram av exploatören i samråd med kommunens miljöförvaltning.

Geoteknik

En geoteknisk PM, *Kompletterande analys av stabilitetsförhållandet vid Gamlestadens fabriker*, har tagits fram av Sweco, rev B, daterad 2018-09-04.

Se vidare i planbeskrivningen.

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

Kommunen har låtit ta fram riskutredningar för planområdet och planbestämmelser har införts med avseende på risk. En beskrivning av de åtgärder som planeras att vidtas finns i planbeskrivningen.

Arkeologi

Delar av planområdet omfattas av fornlämning RAÄ Göteborg 218 som utgörs av lämningar efter den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse. Ingrepp i fornlämning är förenat med tillstånd enligt kulturminneslagen. Arkeologiska förundersökningar har utförts. Slutundersökning ska utföras inom delar av planområdet.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser med rivningsförbud, **q1-3** och **k1-3** införs för vissa av byggnaderna på fastigheten Olskroken 18:7. Detta kan innebära att fastighetsägaren får rätt till ekonomisk ersättning för del av den värdeminskning som bestämmelserna medför för fastigheten. Det är kommunen, genom antingen fastighetsnämnden eller byggnadsnämnden, som är ansvarig för sådan ersättning. Se vidare under avsnitten *Avtal* samt *Ekonomiska konsekvenser för exploatören*.

Fördjupad beskrivning av skydds- och varsamhetsbestämmelser ges i dokumentet *Riktlinjer q & k; skydds- och varsamhetsbestämmelser Gamlestadens fabriker*.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

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

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gator, bro, torg och kaj (konstruktionen).

Park- och naturförvaltningen får utgifter för kajens ytskikt.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-anläggningar inkl. eventuell reningsanläggning för dagvatten.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator, bro, torg 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 (ytskikt).

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt för driften av VA-anläggningen inkl. eventuell reningsanläggning för dagvatten.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för förvärv av kvartersmark, exploateringsbidrag, åtgärder inom kvartersmark, utredningar, sanering, geoteknik, tillståndsprövning enligt Miljöbalken, arkeologiska undersökningar, planavgift, ledningsomläggning, bygglov, lantmäterikostnader samt anläggningsavgifter för va, el, tele m.m.

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 Gamlestads 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. Denna fråga avses regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Maria Brandt
Projektledare

Charlotte Blomnell
Handläggare