



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2012-02-07

FN Diarienummer: 0785/09

Plannummer: (FIIa 5156)

Exploateringsavdelningen

Anders Alm

Telefon: 031-368 10 63

E-post: anders.alm@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven 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	4 kv. 2009
Utställning	1 kv. 2012
Antagande	3 kv. 2012
Laga kraft	3 kv. 2012 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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).

Uppdrag m.m. från Göteborgs kommun

Det kommunala utvecklingsbolaget Älvstranden Utveckling AB har av Göteborgs stad fått uppgiften att leda och driva arbetet med utvecklingen av bland annat Södra Älvstranden. Arbetet bedrivs i dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB.

Fastighetsnämnden har i överensstämmelse med bemyndigande från kommunfullmäktige överfört kommunens kvartersmark utmed Södra Älvstranden, mellan Fiskhamnsmotet och Gullbergsvassmotet, till Södra Älvstranden Utveckling AB.

De delar av kommunens fastigheter som i planförslaget utgör kvartersmark ska överföras till Södra Älvstranden Utveckling AB. De delar av fastigheter ägda av Södra Älvstranden Utveckling AB som i planförslaget utgör allmän platsmark, ska överföras till kommunen.

Markägoförhållanden

Göteborgs kommun äger fastigheterna Inom Vallgraven 701:27-28. Södra Älvstranden Utveckling AB äger fastigheterna Inom Vallgraven 49:4-5, 50:1, 50:5 och 51:2.

Exploator är Södra Älvstranden Utveckling AB. Fastighetsägare som får utökade byggrätter är Skanska, Fastighetsaktiebolaget Riverton, Gamla Livförsäkringsbolaget SEB och Göteborg Energi AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra fyra nya kvarter med cirka 400 lägenheter och cirka 30 000 kvm BTA för verksamheter (kontor, handel och eventuellt hotell) samt ett antal byggnader i anslutning till kajen. Cirka 75 % av lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt och 25 % med hyresrätt. Cirka 8-10 hyresrättslägenheter föreslås upplåtas till boende med särskild service. Placering av ett antal förskoleavdelningar kommer att möjliggöras inom planområdet. Planförslaget innebär utbyggnad och ombyggnad av gator i hela planområdet. Befintlig kaj byggs ut i älven liksom bryggor för småbåtshamn och badanläggning.

I detaljplanen ingick tidigare även utbyggnad av spårväg och anläggande av terminalområde (inklusive terminalbyggnad och hamn). Dessa delar har brutits ut ur *Detaljplan för Skeppsbron mm* och omfattas istället av *Detaljplan för Spårväg Skeppsbron*. Spårvägen regleras dessutom i *Järnvägsplan för Skeppsbron*.

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. Projektering och utbyggnad sker i samverkan med Södra Älvstranden Utveckling AB. Södra Älvstranden Utveckling AB ersätter kommunen för samtliga kostnader genom erläggande av exploateringsbidrag. Se vidare under rubriken "Avtal".

Anläggningar inom kvartersmark

Södra Älvstranden Utveckling AB genomför, samordnar och bekostar utbyggnad av anläggningar på kvartersmark i konsortiesamverkan med utsedda byggherrar, förutom anläggningar inom fastigheterna Inom Vallgraven 46:18 (Hotel Riverton), Inom Vallgraven 48:3 (Rosenlundsverket) och Inom Vallgraven 52:5 (Skeppsbrohuset). Samordning ska ske mellan kommun, exploatör och fastighetsägare vid utbyggnad av allmän platsmark respektive kvartersmark.

När det gäller underjordisk anläggning för parkering är det inte bestämt vem som bekostar och utför byggnationen. Älvstranden Utveckling AB avser att avtala med annan exploatör om genomförandet och ägandet av garageanläggningar under mark. Denne, i fortsättningen kallad huvudmannen för garaget, svarar då för den parkering som behövs för besökare till området och eventuellt också för de parkeringar som krävs för de boende och andra verksamheter i området. Det finns tre alternativ som beskrivs fortsättningsvis:

Parkeringsalternativ 1: Huvudmannen för garaget anlägger parkeringsgarage. Man hyr sedan ut parkeringsplatser till boende och verksamheter samt besökare till området.

Parkeringsalternativ 2: Huvudmannen för garaget anlägger tillsammans med de olika fastighetsägarna ett gemensamt parkeringsgarage.

Parkeringsalternativ 3: Huvudmannen för garaget och var och en av fastighetsägarna anlägger egna parkeringsgarage.

Älvstranden Utveckling AB avser att avtala med annan exploatör om genomförandet och ägandet av garageanläggningar under mark.

Anläggningar inom vattenområde

Badanläggning och Nocken uppförs och bekostas av Södra Älvstranden Utveckling AB. Turist- och småbåtshamn uppförs och bekostas av GREFAB.

Miljödom

Anläggningarna i älven, såsom utbyggnad av kaj, bryggor, småbåtshamn och bad, kräver tillstånd enligt miljöbalken. Ansökan om tillstånd, eller miljödom, kommer att lämnas till miljödomstolen under det fortsatta planarbetet. Södra Älvstranden Utveckling AB och kommunen genom trafikkontoret ansvarar gemensamt för tillståndsansökan och bekostar den tillsammans.

Avtal

Kommunen och Södra Älvstranden Utveckling AB

Ramexploateringsavtal har upprättats (2008) mellan kommunen och Södra Älvstranden Utveckling AB med syfte att reglera utbyggnad av allmän plats med mera.

Ett *genomförandavtal* som reglerar utbyggnaden, en *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark och kvartersmark samt en *överenskommelse om överlåtelse av 3D-utrymme* avseende den volym som ska vidareregleras till Riverton ska upprättas mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas. I genomförandavtalet regleras fördelningen av kostnader för utbyggnad av allmän plats mm mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och kommunen genom trafiknämnden.

Södra Älvstranden Utveckling AB och kommunen, genom fastighetsnämnden, har tecknat genomförandavtal för det område som omfattas av *Detaljplan för Spårväg*

Skeppsbron och/eller Järnvägsplan för Skeppsbron. Delar av detta genomförandeavtal är kopplat till antagandet av Detaljplan för Skeppsbron mm.

Kommunen och övriga fastighetsägare

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera kan behöva upprättas mellan ägarna till fastigheterna Inom Vallgraven 50:2 och 50:4 (Skanska) och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas. Alternativt köper istället Älvstranden marken av Skanska. Oavsett vilket av alternativen det blir kommer de delar av Skanskas mark som i detaljplanen är allmän plats att föras till kommunen.

Avtal avseende eventuell förskola och boende med särskild service behöver upprättas mellan Lokalförvaltningen och berörda fastighetsägare.

Södra Älvstranden Utveckling AB och övriga fastighetsägare

Ett *genomförandeavtal* som reglerar utbyggnad av allmän platsmark samt överlåtelse av 3D-utrymme ska upprättas mellan ägarna till fastigheten Inom Vallgraven 46:18 (Fastighetsaktiebolaget Riverton) och Södra Älvstranden Utveckling AB innan detaljplanen antas.

Ett *genomförandeavtal* som reglerar utbyggnad av allmän platsmark med mera ska upprättas mellan ägarna till fastigheten Inom Vallgraven 52:5 (Gamla Livförsäkringsbolaget SEB) och Södra Älvstranden Utveckling AB innan detaljplanen antas.

Ledningsägare och exploatör/kommunen

Vid flytt av och/eller nyanläggning av ledningar ska avtal avseende kostnader med mera upprättas mellan ledningshavare och Södra Älvstranden Utveckling AB och/eller trafiknämnden.

Skanova och kommunen

Avtal finns mellan Skanova och kommunen gällande flytt, upplåtelse mm av samtliga ledningar i kommunal mark.

Göteborg Energi och kommunen

Avtal finns mellan Göteborg Energi och kommunen gällande flytt, upplåtelse mm av samtliga ledningar i kommunal mark.

Övriga avtal

Avtal avseende eventuell upplåtelse av hamnverksamhet med mera i vattenområdet ska upprättas mellan verksamhetsutövare och kommunen, genom fastighetsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mark i den östra delen av fastigheterna Inom Vallgraven 49:4, 49:5 och 50:5 samt från fastigheten Inom Vallgraven 51:2 (Södra Älvstranden Utveckling AB) överförs till den kommunägda fastigheten Inom Vallgraven 701:27.

Mark i den norra och östra delen av fastigheten Inom Vallgraven 50:2 samt mark i den södra delen av fastigheten Inom Vallgraven 50:4 (Skanska) överförs till den kommunägda fastigheten Inom Vallgraven 701:27.

Fastighetsplan

Tomtindelning (fastighetsplan) 1480K-III-7734 inom del av kvarteret 46-Surbrunnen i Inom Vallgraven som vann laga kraft 1982-12-29 upphör att gälla i sin helhet.

Tomtindelning (fastighetsplan) 1480K-III-2097 inom kvarteret 49-Mercurius i Inom Vallgraven som vann laga kraft 1897-08-13 upphör att gälla i sin helhet.

Tomtindelning (fastighetsplan) 1480K-III-5966 inom kvarteret 52-Stora Bommen i Inom Vallgraven som vann laga kraft 1967-02-22 upphör att gälla i sin helhet.

Fastighetsbildning

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

Fastigheter ska nybildas eller ombildas för planerade byggnader inom de nya kvarteren utmed Skeppsbron och för eventuella byggnader på kajstråket.

Del av den kommunägda fastigheten Inom Vallgraven 701:27 överförs till fastigheten Inom Vallgraven 48:3 (Rosenlundsverket).

Del av fastigheten Inom Vallgraven 94:5 som innefattar befintlig brandmur bör överföras till fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkurhuset) så att den i sin helhet ingår i den sistnämnda fastigheten.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

Parkeringsplatser för bilar föreslås ordnas i garage i ett, två eller tre plan under de nya kvarteren och kajstråket. Tredimensionell fastighetsbildning ska ske för hela eller delar av detta.

Parkeringsalternativ 1 och Parkeringsalternativ 2: Tredimensionell fastighetsbildning sker för hela parkeringsgaraget. Fastigheten ska ägas av huvudmannen för garaget.

Parkeringsalternativ 3: Tredimensionell fastighetsbildning sker för den del av parkeringsgaraget som ligger under kajstråket och som ska ägas av huvudmannen för garaget.

För de nya kvarteren föreslås handel, kontor och centrumverksamhet huvudsakligen på plan ett. En eller flera tredimensionella fastigheter kan bildas för dessa ändamål.

Bostadsdelarna av de nya kvarteren avses upplåtas med både bostadsrätter och hyresrätter. Tredimensionella fastigheter kan bildas för bägge ändamålen. Sedan den 1 maj 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenheter vid uppförande av ett nytt bostadshus. Ägarlägenheter innebär bland annat att ägaren får lagfart på sitt förvärv och kan inteckna och belåna fastigheten samt fritt hyra ut den.

Genom tredimensionell fastighetsbildning regleras del av kommunens fastighet Inom Vallgraven 701:27 till fastigheten Inom Vallgraven 46:18 (Fastighetsaktiebolaget Riverton) då den sistnämnda fastigheten ska ha en utbyggnad över dels den trappa som kommunen har nordöst om hotellbyggnaden, dels över trottoaren på Stora Badhusgatan. Motsvarande kan komma att ske för Inom Vallgraven 52:5 (Skeppsbrohuset, ägare Gamla Livförsäkringsaktiebolaget S E). För utbyggnader över allmän platsmark kan tredimensionella utrymmen bildas.

Gemensamhetsanläggningar

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Område betecknat med "g" i plankartan ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.

Parkeringsalternativ 2: Gemensamhetsanläggning bildas för hela eller del av parkeringsfastigheten.

Parkeringsalternativ 3: Gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma körytor för underjordiska parkeringsgarage. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för fastigheter som väljer att ha gemensamma parkeringsgarage.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för innergårdar som blir gemensamma för flera fastigheter.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för tekniska installationer såsom sopsugsanläggning, VA, värme mm som blir gemensamma för flera fastigheter.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller genom att bilda en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Servitut kan komma att bildas för utskjutande fasad med Inom Vallgraven 48:3 som härskande fastighet och Inom Vallgraven 701:27 som tjänande fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Södra Älvstranden Utveckling AB och fastighetsägare som får utökade byggrätter, ansöker om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark samt ansöker om eventuell ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för starkströmsledningar, teleledningar, fjärrvärmeledningar i förekommande fall.

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till planområdet sker söderifrån via Järntorgsgatan och Emigrantvägen, österifrån via Kungsgatan, Rosenlundsgatan, Västra Hamngatan och Södra Hamngatan samt norrifrån via Västra Sjöfarten.

Tillfart till de nya kvarteren kommer huvudsakligen att ske från Stora Badhusgatan.

Det blivande parkeringsgaraget angörs via tillfarter väster om Rosenlundverket och söder om Skeppsbrohuset.

Gator och torg

Planförslaget innebär utbyggnad och ombyggnad av gator i hela planområdet. Korsningen Stora Badhusgatan-Surbrunnsgatan-Kungsgatan byggs om och anpassas till ny spårväg och nya trafikströmningar. Samtliga gator förutom Stora Badhusgatan, Södra Hamngatan, Surbrunnsgatan och sydligaste delen av Skeppsbron byggs om möjligt om till gångfartsgator.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av de allmänna gatu- och torganläggningarna. Kostnaderna fördelas mellan kommunen, genom trafiknämnden, och Södra Älvstranden i enlighet med det genomförandeavtal parterna avser att upprätta.

Gång- och cykelvägar

Längs kajen löper ett cykelstråk som ingår i stomcykelnätet. Stråkets sträckning kommer att påverkas av utbyggnaden av kajen och de nya kvarteren.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av gång- och cykelvägar inom allmän platsmark. Kostnaderna fördelas mellan kommunen, genom trafiknämnden, och Södra Älvstranden i enlighet med det genomförandeavtal parterna avser att upprätta.

Parkering

Cirka 1000 parkeringsplatser, inklusive besöksplatser, erfordras för att tillgodose behoven för tillkommande bostäders och verksamheter, nuvarande bostäder och verksamheter och besökare i området. Planförslaget föreslår att parkeringsplatser för bilar ordnas i garage i ett till två plan under de nya kvarteren och kajstråket. Om garage kan ordnas i två plan under de nya kvarteren bedöms det kunna rymma cirka 1000 parkeringsplatser. Därutöver bedöms 25-30 parkeringsplatser kunna ordnas på gatumark. Viss del av parkeringsbehovet kan också lösas genom tillgång till bilpool.

P-arken kommer att tas bort när planområdet börjar byggas ut.

Såsom nämnts tidigare finns tre huvudalternativ gällande anläggande, finansiering och förvaltning av underjordiskt parkeringsgarage:

Parkeringsalternativ 1: Huvudmannen för garaget anlägger och bekostar parkeringsgarage. Man hyr sedan ut parkeringsplatser till boende och verksamheter samt besökare till området.

Parkeringsalternativ 2: Huvudmannen för garaget anlägger och bekostar tillsammans med ägarna till de nya fastigheterna i området ett gemensamt parkeringsgarage.

Parkeringsalternativ 3: Huvudmannen för garaget anlägger och bekostar parkeringsgarage under kajstråket. Ägarna till de nya fastigheterna i området anlägger parkeringsgarage på respektive fastighet. De olika parkeringsgaragen får gemensamma tillfartsytor som anläggs och bekostas gemensamt.

Park och natur

Park- och naturnämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna parkanläggningar och icke-trafikala torg. De platser som i första hand avses är Merkurparken, Esperantoplatsen och delar av kajområdet.

Kommunen, genom trafiknämnden, och Södra Älvstranden AB ansvarar i samverkan för anläggandet av de ovannämnda platserna. Kostnadsfördelningen mellan kommunen och Södra Älvstranden görs i enlighet med det genomförandeavtal parterna avser att upprätta.

Vattenområdet

Badanläggningen i älven anläggs och bekostas av Södra Älvstranden Utveckling AB. För driften ansvarar idrotts- och föreningsnämnden.

Nocken anläggs och bekostas av Södra Älvstranden Utveckling AB. Vad för verksamhet som kommer att bedrivas där är inte fastställt.

Turisthamn illustreras i planhandlingen. Det är i nuläget oklart vem som ska vara huvudman för anläggningen.

Ledningar – allmänt

Genomförandet av detaljplanen medför omfattande ledningsomläggningar i området. Ledningsägare behöver även anlägga nya distributionsnät för ny och utökad bebyggelse inom angränsande planområde. Vidare planeras nyanläggning och utökning av ledningskapacitet i övergripande nät genom planområdet. Utrymmet för ledningar i mark begränsas av kravet att ledningar inte bör förläggas under spårområdet med undantag för korsande ledningar. Ledningar bör inte heller förläggas inom trädplanteringszoner.

Kommunen, genom trafiknämnden, och Södra Älvstranden AB ansvarar i samverkan med respektive ledningsägare för projektering och utförande av alla ledningsarbeten. Kostnaderna fördelas mellan kommunen, genom trafiknämnden, och Södra Älvstranden i enlighet med det genomförandeavtal parterna avser att upprätta.

Många ledningar berörs av både *Detaljplan för Skeppsbron mm* och av *Detaljplan för Spårväg Skeppsbron* och åtgärderna måste därför samordnas. Det som står nedan om ledningar gäller båda detaljplanerna.

Vatten och avlopp

Nuvarande dricksvattenledningar har sin huvudsakliga förläggning i Stora Badhusgatan och Skeppsbron. Servisledningar finns till befintliga fastigheter.

Avlopps nätet inom planområdet är kombinerat, det vill säga gemensam ledning för spillvatten och dagvatten. Huvudprincipen är att duplikatsystem ska genomföras för hela området.

Skeppsbron och delar av City SV avbördas genom en 1000-1100 mm kombinerad äggformad ledning från ungefär 1917. Ledningen kommer i Södra Hamngatan och fortsätter i gatumark i nuvarande Skeppsbron, under Rosenlundskanalen och vidare till pumpstation vid Barlastplatsen. Ledningen har kraftiga sättningar på ett avsnitt om cirka 200 meter omedelbart norr om Rosenlundskanalen.

I första hand föreslås AK-ledningen förläggas i Stora Badhusgatan. Göteborg Vatten har anmält ett behov av en ledning med större dimension i samband med flyttning/ombyggnad.

Dagvatten

Idag är dagvattenbrunnar i de lågt belägna avsnitten kopplade på den kombinerade avloppsledningen.

För ”rent” dagvatten från gårdar och tak, dvs. inte gatuvattnet, finns möjlighet till lokal avledning till älven. Dagvatteninfiltration som möjlighet blir inte aktuellt mer än på något enstaka ställe eftersom gårdar och parkytor blir underbyggda med parkeringsanläggningen.

Dagvatten från gatuytor, allmän plats kommer att släppas ut i Göta Älv med de krav som anges av Göteborg Vattens policy.

Avfallshantering

Mobil sopsugsanläggning som är gemensam för flera fastigheter kan komma att anläggas. Anläggningen iordningställs och bekostas av fastighetsägarna.

För en fungerande hamn, för de fartyg som planeras få möjliga tilläggsplatser, kommer en slamsugningsanläggning att utredas.

Elledningar

Stationer

Befintlig nätstation 3105 vid Stora Badhusgatan flyttas till ny nätstation under Otterhälletrappan. En planbestämmelse införs för att möjliggöra detta. Upplåtelse för nätstationen på kommunens mark hanteras inom det avtal som finns mellan kommunen och Göteborg Energi. Det kommer att behövas minst en station till för att försörja den planerade bebyggelsen och denna föreslås placeras på planerat parkeringsgarage utmed kajen.

Färdigt golv i stationerna ska ligga på +12,8 meter inom område med risk för översvämningar enligt stadsbyggnadskontorets rekommendation. Elförsörjningen får inte slås ut vid översvämning för att pumpanläggningar med mera ska fungera.

En ny likriktarstation behövs till spårvägen vilken placeras intill förde detta Tullpackhuset, numera Cosmopol.

Högspänning

Idag finns det kanalisation för 10kV högspänningsledningar i Residensbron, Södra Hamngatan och Stora Badhusgatan. De kommer på vissa avsnitt att behöva läggas om. Ny högspänningsledning med kanalisation behövs för att mata ersättningsstationen för station 3105, den nya stationen på kajen och den nya likriktarstationen.

Befintliga 10kV högspänningsledningar kommer att korsa spårområdet i korsningarna Södra Hamngatan - Västra Hamngatan och Södra Hamngatan - Stora Badhusgatan. Högspänningsledningar korsar även spårområdet i Stora Badhusgatan utanför Rosenlundsverket samt spårområdet i Järntorgsgatan. Omläggning kan behövas beroende på befintligt djup och kanalisation.

Kanalisation med tomrör för framtida kablar förläggs mellan Esperantoplatsen och Stora Hamnkanalen.

Lågspänning, serviser och belysning

Lågspännings- och servisledningar med tillhörande kanalisation från station 3105 måste läggas om till ersättningsstationen.

Det finns kanalisation med lågspännings- och servisledningar i Stora Badhusgatan som försörjer befintliga fastigheter. Den kanalisationen bedöms till stora delar kunna ligga kvar. Befintliga kabelskåp utmed befintliga fastigheter på Stora Badhusgatan bedöms kunna vara kvar. Befintliga servisledningar och kanalisation från kabelskåpen till befintliga fastigheter behöver i vissa delar läggas om.

Kabelskåp och kanalisationen med lågspännings- och servisledningar i Södra Hamngatan bedöms kunna vara kvar i befintligt läge.

Nya lågspännings- och servisledningar samt belysningskablar med kanalisation krävs inom området.

Likspänning

Det kommer att behövas matarkablar till spårvägens kontaktledningar. Matarkablarna går från likriktarstationen till kopplings-skåp på kontaktledningsstolparna. Varje kopplings-skåp kommer att ha matningar från två olika stationer. Matarkablarnas sträckning kommer vissa sträckor att gå utmed spåret.

Fjärrvärme- och fjärrkylaledningar

Det finns i dag en fjärrvärmekulvert i Stora Badhusgatan. Kulverten är en betongkulvert, 1300 mm x 900 mm, som innehåller två fjärrvärmeledningar (dimension DN 350) på en sträcka av cirka 300 meter. Ledningarna måste läggas om och ska uppgraderas till DN 500 PEH-rör på hela sträckan. Kulverten byter dimension i en kopplingsbrunn vid Hotel Riverton och resterande sträcka fram till Rosenlundsverket är en betongkulvert, 2050 mm x 1250, mm som innehåller två fjärrvärmeledningar (dimension DN 500). Denna sträcka kräver också omläggning för att ge plats åt en trädallé.

Det finns ingen fjärrkyla i området i dag förutom från Rosenlundsverken tvärs atant ut över Esperantoplatsen. Göteborg Energi planerar att förlägga två fjärrkylaledningar (dimension DN 600) i Stora Badhusgatan från Rosenlundsverket mot Operan som en del av ringledningen.

Teleledningar och optokablar

I korsningen Södra Hamngatan - Västra Hamngatan finns flera kabelbrunnar, dessa kommer att påverkas av sammankopplingen av den nya spårvägs-korsningen. Kanalisation och kablage behöver läggas om.

I Södra Hamngatan finns det kanalisations-/kabelstråk som är väsentlig för teletrafiken till Hisingen, även detta påverkas av spårvägssträckningen. Kanalisation och kablage behöver läggas om.

I Stora Badhusgatan finns det befintlig kanalisation med kablage som försörjer byggnaderna inom arbetsområdet. Kanalisation och kablage behöver läggas om.

Utöver kanalisation enligt ovan som också innehåller optokablar så finns det ett stråk som utgår från Rosenlundsverket och följer hela Stora Badhusgatan. Kanalisation och kablage behöver läggas om.

Gasledningar

Befintlig naturgasledning (dimension 300 mm) går längs Stora Badhusgatan och Södra Hamngatan. Det går en mindre ledning (dimension 100 mm) in i Bryggaregatan, till fastigheten där Kinesiska muren är belägen, vidare i Skeppsbron och till Stora Badhusgatan via Surbrunnsgatan. Ledningen behöver läggas om och eventuella nya serviser förläggas till nya byggnader.

Markmiljö

En översiktlig jordprovtagning har genomförts av Tyréns AB inom planområdet under juni-juli 2007. Resultatet redovisas i "*PM-översiktlig jordprovtagning mellan Stora Hamnkanalen och Rosenlundskanalen*". Jordprovtagningen visar på föroreningar i flera provpunkter i fyllnadslagret. Det förekommer också industriavfall i form av slagg. Höga

halter av framför allt metaller (bly och koppar) samt PAH i främst det övre fyllnadslagret. Vidare provtagning rekommenderas.

Området är generellt klassat som normalriskområde för markradon förutom den södra delen av området som klassas som lågriskområde. Inom de delar som klassas som normalriskområde ska en markradonundersökning utföras i projekteringskedet.

Södra Älvstranden Utveckling AB och kommunen, genom trafiknämnden, ansvarar gemensamt för hantering av markföroreningar inom planområdet. Kostnaderna fördelas mellan kommunen, genom trafiknämnden, och Södra Älvstranden i enlighet med det genomförandeavtal parterna avser att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen gör bedömningen att de åtgärder som planförslaget innehåller medför betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är nödvändig. Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Efter att detaljplanen genomförts ska kommunen se till att göra en uppföljning om den betydande påverkan som detaljplanens genomförande medfört. Ett förslag till uppföljningsprogram finns bilagt utställningshandlingen.

Luft och buller

Luftkvaliteten inom området påverkas av utsläpp från den lokala trafiken, Rosenlundsverket, Götatunnelns mynningar och aktiviteterna på älven. Den samlade bedömningen, utifrån mätningar och modellberäkningar, är dock att alla miljö kvalitetsnormer kommer att underskridas inom planområdet.

En ny spårvägsdragning samt omläggning av vägtrafiken kommer att påverka ljudexponeringen i omgivningen. Bostäder med trafikbuller högre än 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad ska vara genomgående med fönster mot tyst eller ljuddämpad sida. Minst hälften av bostadsrummen i sådan lägenhet ska ordnas mot den ljuddämpade sidan.

Geoteknik

Utförliga beskrivningar av de geotekniska förhållandena inom detaljplaneområdet redovisas i separat geoteknisk utredning, Projekt Skeppsbron – Detaljplan Kvarter, PM Geoteknik, Sweco, 2012-02-07.

När det gäller Rosenlundsgatan är säkerheten för befintliga förhållanden något låg och stabilitetsförbättrande åtgärder kommer att krävas för att säkerställa planområdet. En åtgärd kan exempelvis vara uppfyllnad på botten av kanalen (tryckbank) i kombination med avlastning med lättfyllnadsmaterial bakom kajmuren. De stabilitetsförbättrande åtgärderna skall vara utförda inom genomförandetiden för planen. Åtgärderna utförs och bekostas av kommunen genom trafiknämnden.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har genomförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst inom kv. 51 Verkstaden under perioden maj-juli 2007. Förundersökningen lokaliserade befästningsanläggningarna i området innanför Skeppsbron. Delar av befästningsmuren hittades inom olika delar av kv. 51 Verkstaden.

En markradarundersökning har genomförts av Riksantikvarieämbetet UV Teknik under hösten 2007 för att undersöka befästningsmurens sträckning och status.

En kompletterande arkeologisk förundersökning har genomförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst under mars 2008 för att kontrollera resultaten från markradarundersökningen där markradarn inte gett utslag. Dessutom har vidare förundersökning av befästningsmuren gjorts genom grävning i den norra delen av Stora Badhusgatan. Förundersökningen och markradarundersökningen visar på en delvis bevarad befästningsmur från tidigt 1600-tal inom det aktuella kvarteret. Befästningsmuren omfattas av kulturminneslagens bestämmelser.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Hur riksintresset påverkas av planförslaget ska undersökas via en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Bevarande

Detaljplanen innebär att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs för byggnaderna på fastigheterna Inom Vallgraven 49:1 och 50:1. Detta kan innebära att fastighetsägarna får rätt till ekonomisk ersättning för del av den värdeminskning som bestämmelserna medför för fastigheterna. Det är kommunen, genom antingen fastighetsnämnden eller byggnadsnämnden, som är ansvarig för sådan ersättning. Ersättningsansvaret kan också, som en del i genomförandeaftalet mellan kommunen och Södra Älvstranden Utveckling AB, hamna hos Södra Älvstranden Utveckling AB.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunfullmäktige har den 25 november 2010 beslutat bevilja investeringsmedel på 300 miljoner kronor till kollektivtrafikanläggningar med mera på Skeppsbron. För samma ändamål finns 135 miljoner att tillgå genom Göteborgsöverenskommelsen och 90 miljoner genom återställningspengar för Götatunneln. Dessa investeringsmedel förutsätts hanteras inom ramen för trafiknämndens budget. Dessa investeringsmedel inbegriper även kostnader för inlösen av allmän platsmark.

Syftet är att Älvstranden erlägger exploateringsbidrag motsvarande bolagets nettointäkter i projektet. Dessa intäkter bedöms i dagsläget uppgå till cirka 320 miljoner. Av dessa beräknas 100 miljoner åtgå till riktade åtgärder gällande Kinesiska muren. Genomförandet av de båda detaljplanerna för Skeppsbron är idag kostnadsbedömt av Södra Älvstranden Utveckling AB och trafikkontoret till cirka 900 miljoner, inklusive illustrerad turisthamn. Detta innebär att de båda detaljplanerna är underfinansierade med cirka 150 miljoner.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster från överlåtelse av kvartersmark till Södra Älvstranden Utveckling AB. Överlåtelse ska ske till bokfört värde enligt beslut i kommunstyrelsen och bemyndigande i kommunfullmäktige 2005.

Fastighetsnämndens utgifter

Fastighetsnämnden får eventuellt en utgift till ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 49:1 i form av ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser på fastigheten.

Byggnadsnämndens utgifter

Byggnadsnämnden får eventuellt en utgift till ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 49:1 i form av ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser på fastigheten.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för inlösen av allmän platsmark, kajförstärkningar, geoteknik, ledningsomläggningar och anläggande av nya gator och torg.

Trafiknämnden får utgifter för eventuella erforderliga bullerdämpande åtgärder på omgivande befintlig bebyggelse.

Trafiknämnden får en utgift för hanteringen av markföroreningar inom planområdet.

Trafiknämnden får utgifter för utredningar enligt överenskommelse med Södra Älvstranden Utveckling AB.

Trafiknämnden får utgifter för lantmåteriförrättningar, miljödomsprocessen samt anläggningsavgifter för el, vatten och avlopp, tele med mera.

Nämnden för Göteborg Vattens utgifter

Detaljplanen föranleder utbyggnad, ombyggnad och flytt av vatten- och avloppsledningar med mera. Nämnden för Göteborg Vattens utgifter för detta regleras i avtal med trafiknämnden.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst via anläggningsavgifter enligt va-taxa.

Göteborg Energis utgifter och inkomster

Detaljplanen föranleder utbyggnad, ombyggnad och flytt av ledningar med mera. Göteborg Energis utgifter för detta regleras i avtal med trafiknämnden.

Göteborg Energi får en inkomst via anläggningsavgifter.

GothNets utgifter och inkomster

Detaljplanen föranleder utbyggnad, ombyggnad och flytt av ledningar med mera. GothNets utgifter för detta regleras i avtal med trafiknämnden.

GothNet får en inkomst via anläggningsavgifter.

Lokalnämnden utgifter

Lokalnämnden får eventuellt en utgift för utbyggnad av förskolor.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av huvudgata och trafikala torg.

Lokalnämnden får eventuellt en löpande utgift för hyra av lokaler till förskolor.

Park- och naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av icke trafikala torg.

Ekonomiska konsekvenser för Södra Älvstranden Utveckling AB

Södra Älvstranden Utveckling AB får utgifter för inlösen av allmän platsmark, för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark samt för åtgärder inom kvartersmark. Därutöver tillkommer kostnader för arkeologi, erforderlig marksanering, miljödomsprocess, geoteknik, bygglov, lantmåteriförrättningar, uppföljning av betydande miljöpåverkan samt anläggningsavgifter för el, vatten och avlopp, tele med mera. Södra Älvstranden Utveckling AB kan få utgifter för flytt av ledningar i samband med utbyggnad av allmän platsmark. Södra Älvstranden Utveckling AB får eventuellt en utgift till ägaren till fastigheten Inom Vallgraven 49:1 i form av ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser på fastigheten.

Parkeringsalternativ 1: Södra Älvstranden Utveckling AB får en löpande utgift för hyra av parkeringsplatser i det underjordiska parkeringsgaraget.

Parkeringsalternativ 2: Södra Älvstranden Utveckling AB får del av utgifterna för anläggande av underjordiskt parkeringsgarage.

Parkeringsalternativ 3: Södra Älvstranden Utveckling AB får en utgift för anläggande av underjordiska parkeringsgarage under kvarteren och del av utgifterna för gemensamma tillfartsytor för parkeringar.

Huvudmannen för garaget

Parkeringsalternativ 1: Huvudmannen för garaget får en utgift för anläggande av underjordiskt parkeringsgarage. Huvudmannen för garaget får en löpande inkomst från uthyrning av garageplatser.

Parkeringsalternativ 2: Huvudmannen för garaget får del av utgifterna för anläggande av underjordiskt parkeringsgarage. Huvudmannen för garaget får en löpande inkomst från gemensamhetsanläggningens uthyrning av garageplatser.

Parkeringsalternativ 3: Huvudmannen för garaget får en utgift för anläggande av underjordiskt parkeringsgarage under kajstråket och del av utgifterna för gemensamma tillfartsytor för parkeringar. Huvudmannen för garaget får en löpande inkomst från uthyrning av garageplatser.

Västtrafik

Västtrafik får eventuellt en utgift för anläggande av slamsugningsanläggning i hamnen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Inom Vallgraven 50:2 och 50:4

Fastighetsägaren, Skanska Fastigheter Göteborg AB, får en inkomst för överföring av mark till allmän plats och till Södra Älvstranden AB:s kvartersmark.

Inom Vallgraven 46:18

Fastighetsägaren, Fastighetsaktiebolaget Riverton, får en utgift för bidrag till utbyggnad av allmän plats.

Inom Vallgraven 48:3

Fastighetsägaren, Göteborg Energi, får en utgift för förvärv av kvartersmark från fastigheten Inom Vallgraven 701:27.

Inom Vallgraven 49:1

Fastighetsägaren får eventuellt en inkomst i form av ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser som införs på fastigheten.

Inom Vallgraven 52:5

Fastighetsägaren, Gamla Livförsäkringsbolaget SEB, får en utgift för bidrag till utbyggnad av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för övriga aktörer

Skanova

Detaljplanen föranleder utbyggnad, ombyggnad och flytt av Skanovas optoledningar med mera. Skanovas utgifter för detta regleras i befintligt avtal med kommunen.

Skanovas får en inkomst via anläggningsavgifter.

Ulf Edgren
Avdelningschef

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Anders Alm
Handläggare

