



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Antagande

Datum: 2023-01-25, rev 2024-08-02

Diarienummer: EXF-2023-00192

Plannummer: 2-5359

Exploateringsförvaltningen

Caroline Carlsson

Telefon: 070-872 73 67

E-post:

caroline.2.carlsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelarna Gamlestaden och Bagaregården

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Information

För kännedom beslutade Göteborgs Stads kommunfullmäktige den 25 november 2021 om en förändring av den befintliga facknämndsorganisationen. Beslutet innebar att byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, lokalnämnden och park- och naturnämnden upphörde den 2 januari 2023 för att istället ingå i fyra nya nämnder; stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfastighetsnämnden.

I utredningarna till den här detaljplanen anges de äldre nämnderna och förvaltningarna. I samband med omorganisationen har ansvaret nu övergått till de nya nämnderna och förvaltningarna inom Göteborgs Stad.

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 i stället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2012
Utställning 1	3 kv. 2016
Kompletterande samråd för utökat planområde	4 kv. 2021
Utställning 2	1 kv. 2023
Antagande	3 kv. 2024
Laga kraft (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)	4 kv. 2024

Utbyggnaden av området kan påbörjas tidigast 2025 och följer sedan en utbyggnadsplan med planerat färdigställande inom två år från byggstart.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Marken inom planområdet ägs av kommunen (Gamlestaden 740:158 m.fl.), SKF-koncernen (Gamlestaden 1:10, Bagaregården 16:7 och Bagaregården 16:10), Gridcore Properties AB (Bagaregården 16:9) och Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB (Gamlestaden 2:10).

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, GATA₁, inom planområdet.

Åtgärder utanför planområdet

Geotekniska stabilitetsåtgärder kommer utföras i anslutning till planområdet.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom vattenområde, W₁, på samma sätt som för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats.

Tillstånd enligt Miljöbalken

Vattenverksamhet

En ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken lämnades in till Mark- och miljödomstolen (MMD) vid Vänersborgs tingsrätt i slutet av 2017.

Miljödomen vann laga kraft i januari 2020, målnr: M-4836-17. Åtgärderna avser anläggande av bron i Hornsgatans förlängning och därtill hörande arbeten.

Nya dagvattenutlopp i Säveån utgör vattenverksamhet och en anmälan om vattenverksamhet ska lämnas in till länsstyrelsen.

Biotopskydd

Enligt beslut från länsstyrelsen (länsstyrelsen Dnr 521-33981-2017) daterat 2020-02-17, finns dispens för att ta bort åtta lönnar i en biotopskyddad allé på fastigheten Gamlestaden 740:158. De träd som dispensen omfattar ska kompenseras genom att ersättas med minst ett nytt träd för varje avverkat träd och minst fem träd i rad inom utpekade områden i ovan nämnda beslut.

Avtal

Kommunen och fastighetsägare

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera avses tecknas mellan ägarna till fastigheterna Gamlestaden 1:10, Bagaregården 16:7 och 16:10 och kommunen innan detaljplanen antas.

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera avses tecknas mellan ägaren till fastigheten Gamlestaden 2:10 och kommunen, innan detaljplanen antas.

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera avses tecknas mellan ägaren till fastigheten Bagaregården 16:9 och kommunen, innan detaljplanen antas.

Servitutsavtal och/eller nyttjanderätter för bl.a. arbetsområden och befintliga ledningar kan komma att tecknas inför genomförandet av detaljplanen med berörda fastighetsägare.

Kommunen och gemensamhetsanläggningar (GA)

Genomförandet av detaljplanen innebär påverkan på befintliga gemensamhetsanläggningar Gamlestaden GA:17, GA:18 och GA:19. Överenskommelse om omprövning för respektive GA avses tecknas mellan deltagande fastigheter och kommunen innan detaljplanen antas.

Ledningsägare och fastighetsägare

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

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Mark som i och med planen övergår till allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal gatufastighet enligt nedan:

Mark inom fastigheterna Gamlestaden 1:10, Bagaregården 16:7 och 16:10 överförs till en kommunägd fastighet.

Mark i den östra delen av fastigheten Bagaregården 16:9 överförs till en kommunägd fastighet.

Mark inom fastigheten Gamlestaden 2:10 överförs till en kommunägd fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet, Gamlestaden GA:17, GA:18 och GA:19 behöver omprövas.

Gamlestaden GA:17 avser parkeringsplatser med tillhörande körytor, belysning och planteringar. Delägende fastigheter är Gamlestaden 2:5, 2:8 och Bagaregården 16:7.

Gamlestaden GA:18 avser kommunikationsytor, parkeringsplatser, planteringar, upplysning av kommunikationsytor, portik och grönytor, kallvattenledningar med submätare, kulvertar, spill- och dagvattenledningar. Delägende fastigheter är Gamlestaden 2:5, 2:8 och 2:10.

Gamlestaden GA:19 avser kommunikationsytor (körvägar) och huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar. Delägende fastigheter är Gamlestaden 2:5, 2:8, 2:9 och 2:10.

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Servitut

Servitut kan bildas för att säkerställa att en enskild fastighet ska fungera för sitt ändamål.

Inom området för detaljplanen kommer befintligt officiälservitut för vägändamål, lantmäteriets aktnummer 1480K-2020F86.1, till förmån för fastigheten Bagaregården 16:10, belastad fastighet Bagaregården 16:7 upphävas till följd av att servitutet hamnar inom allmän plats GATA₁.

Inom fastigheterna Bagaregården 16:10 och Gamlestaden 2:10 har markområden upplåtits till förmån för kommunens fastighet, genom servitutsavtal, i samband med ansökan om miljötillstånd. Servitutsavtalen kommer att upphöra i de delar som hamnar inom allmän plats GATA₁. Servitutsavtalen ska fortsatt gälla i de delar som avser erosionsskydd och ligger utanför allmän plats.

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ledningsrätt

Inom planområdet, söder om Säveån, finns befintliga ledningar för starkström upplåtna med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi nät AB, lantmäteriets aktnummer 1480K-2001F267. Inom området finns också en befintlig vatten- och avloppsledning med ledningsrätt upplåten till förmån för kommunen, lantmäteriets aktnummer 1480K-1982F206.1. Ledningarna bedöms kunna ligga kvar utan påverkan.

Vid behov av omläggning av befintliga ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

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

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

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 allmänna vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar i förkommande fall.

Tekniska frågor

Trafik

Gator, broar

Planförslaget innebär att befintlig Hornsgata, norr om Säveån, byggs om och ansluter med ny bro och gata till Byfogdegatan, söder om Säveån.

Gång- och cykelvägar

Längs Hornsgatans hela sträckning planeras för en gång- och cykelbana på den östra sidan, vilken knyter samman Artillerigatans pendlingscykelstråk med en planerad gång- och cykelbana längs Byfogdegatan. En gångväg planeras även väster om Hornsgatan, norr om Säveån.

Parkering

Genomförande av detaljplanen innebär att parkeringsplatser påverkas både permanent och temporärt på fastigheterna Gamlestaden 1:10 (Gamlestaden GA:17), Gamlestaden 2:10 (Gamlestaden GA:18), Bagaregården 16:7 och Bagaregården 16:9. Reglering avses ske i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna/gemensamhetsanläggningarna.

Vatten- och avlopp

Norr om Säveån finns en befintlig spillvattenledning som påverkas av detaljplaneläggningen. Ledningen kommer delvis att hamna inom allmän plats och kommer således att övertas av Kretslopp och vatten då den är i gott skick. Ledningen ingår i Gamlestaden GA:18 som kommer att omprövas.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Dagvatten

Till följd av den nya detaljplanen påverkas en befintlig dagvattenledning mellan fastigheterna Gamlestaden 2:5 och Gamlestaden 2:8. Ledningen kommer att ligga kvar i gatan och säkerställas med servitutsavtal.

Ansvarsfördelning för investering samt skötsel av föreslagen dagvattenhantering och rening inom allmän plats utgår från en dagvatten- och skyfallsöverenskommelse mellan kretslopp och vatten, stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Övriga ledningar

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

Markmiljö

Markarbeten inom planområdet är anmälningspliktiga enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska i god tid skickas in till Göteborgs stads miljöförvaltning. Utbyggnaden kommer innebära hantering av förorenade massor och miljökontroll. Förekomsten av förorenad mark behöver inkluderas vid projektering av ny lokalgata och bro.

Se vidare i *planbeskrivningen*.

Luft

Se vidare i *planbeskrivningen*

Geoteknik

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Arkeologi

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag från andra detaljplaneprojekt i Gamlestaden, bidrag från Västsvenska Paketet¹ samt skattemedel för att finansiera detaljplaneprojektet. Exploateringsnämnden får utgifter för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder och tillståndsprövning enligt Miljöbalken, sanering, arkeologikostnader,

¹ Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur i Västsverige. Medverkande parter är Göteborgs Stad, Trafikverket, Göteborgsregionen, Västra Götalandsregionen, Region Halland samt Västtrafik.

stabilitetshöjandeåtgärder, projektledning, kompensationsåtgärder, ledningsomläggningar samt för projektering och utbyggnad av allmän plats.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av gatu- och parkanläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gatu- och parkanläggningar såväl innanför som utanför planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får kostnader för dagvattenanläggningar i allmän plats samt drift av övertagen spillvattenledning.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Gamlestaden 2:10

Fastighetsägaren till Gamlestaden 2:10 får ersättning för den mark som regleras från fastigheten till allmän plats. *Se även under punkten Avtal och Mark ingående i allmän plats, inlösen.*

Bagaregården 16:9

Fastighetsägaren till Bagaregården 16:9 får ersättning för den mark som regleras från fastigheten till allmän plats. *Se även under punkten Avtal och Mark ingående i allmän plats, inlösen.*

Gamlestaden 1:10, Bagaregården 16:7 och Bagaregården 16:10

Fastighetsägarna till Gamlestaden 1:10, Bagaregården 16:7 och 16:10 får ersättning för den mark som regleras från fastigheterna till allmän plats. *Se även under punkten Avtal och Mark ingående i allmän plats, inlösen.*

Gemensamhetsanläggningar Gamlestaden GA:17, GA:18 och GA:19

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet, Gamlestaden GA:17, GA:18, och GA:19 ska omprövas vilket innebär att delägarna får ersättning. *Se även under punkten Avtal och Gemensamhetsanläggningar.*

Maria Brandt
Projektagare

Caroline Carlsson
Projektledare