



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-12

Ärendenummer EXF-2023-00391

EXN 2024-08-26

Handläggare

Jeanette Strandelin

Telefon: 031- 368 10 64

E-post: jeanette.strandelin@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan (inom stadsdelen Gullbergsvass) samt revidering av budget

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur inom stadsdelen Gullbergsvass utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden reviderar budgeten till ett positivt projektnetto om 30 mnkr (2024 års nivå).
3. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan (granskningshandling, standardförfarande) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 5 juli 2024.

Detaljplanens syfte är att skapa en torgyta samt bebyggelse med centrumverksamheter och bostäder om totalt ca 25 000 kvm BTA i anslutning till Bergslagsparken. Den planerade torgytan är ett viktigt tillskott av offentlig friyta i Centralenområdet som helhet där tillgången till park och andra offentliga friytor är en brist. Detaljplanen syftar även till att skapa en trafikal angöring till Centralstationen genom en förlängning av Kämpegatan söderut. Detaljplanen tar också hänsyn till att det kan komma en bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet ingår i programområdet för Centralen i Älvstaden och utgör en del i den övergripande Älvstadenekonomin.

Projektets inkomster bedöms i granskningsskedet till 245 miljoner kronor och projektets utgifter bedöms till 215 miljoner kronor, det vill säga ett projektnetto på 30 miljoner kronor. Projektets inkomster för exploateringsnämnden består av inkomster från försäljning av kvartersmark och inkomster från exploateringsbidrag. Projektets utgifter för exploateringsnämnden består av markinlösen för allmän platsmark, markförvärv, utbyggnad av allmän plats (gata, torg och ledningsomläggningar), marksanering och förrättningskostnader.

Stadsmiljönämnden får tillkommande kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gata och torg, vilket har beräknats till 6,6 miljoner kronor per år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms kunna bidra med vissa positiva effekter ur ett ekologiskt perspektiv. Förslaget ianspråktar ingen befintlig park- och naturmark utan innebär ett tillskott av träd och annan växtlighet i ett idag mycket hårdgjort område. Föreslagen trädplantering och dagvattenhantering inom allmän plats har potential att tillskapa ekosystemtjänster såsom reglering av lokalklimat, rening av dagvatten och ökad biologisk mångfald.

Planens innehåll av bostäder och centrumverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge möjliggör hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i området som idag präglas av kontor och verksamheter, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Fler bostäder innebär att området befolkas under fler tider på dygnet vilket kan bidra till en ökad trygghet.

Miljön i området är idag inte anpassad för barn på grund av trafik och barriärer med få tydliga stråk. Planförslaget innebär en utveckling med en ny torgyta och en gata med en tydligare trafikföring, vilket gör det enklare för barn och unga att vistas i området. Trots förbättringar är platsen fortsatt inte den mest lämpliga för barn då den är omringad av stora mängder trafik. Inom området saknas idag lekplatser och andra vistelseytor för barn, vilket kommer vara fallet även efter planens genomförande.

Den nya torgytan är ett viktigt tillskott av offentlig friyta i området som ett komplement till den planerade Bergslagsparken. Med en god gestaltning har torgytan potential att bli en viktig mötesplats och vistelseyta för boende och verksamma i området.

Projektet bidrar till att uppfylla mål i Göteborgs grönplan avseende utveckling av ekosystemtjänster i staden, genom föreslagen trädplantering och annan växtlighet inom allmän plats.

Bilagor

1. Budgetkonsekvenser
2. Översiktskarta
3. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan (granskningshandling, standardförfarande) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 5 juli 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrandet behandlas på exploateringsnämnden den 26 augusti 2024.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden ansökte om planbesked 2020-06-15. Detaljplanen var ute på samråd i mars 2023. Exploateringsnämnden yttrade sig över samrådshandlingen och godkände genomförandet av exploateringen 2023-03-27.

Detaljplanen

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, ca 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation. I väster angränsar planområdet till Bergslagsparken. Marken inom planområdet ägs av Fastighet AB Raila (Älvstranden), men avses förvärfvas av exploateringsförvaltningen innan detaljplanen antas. Utöver Älvstranden äger Jernhusen Verkstäder AB och KB Bastiljen nr 1 (Tornstaden) mark inom planområdet, vilka berörs av inlösen av mark för allmän plats. Trafikverket äger 3D-fastighet under mark för Västlänkstunneln som passerar under planområdet.

Utformning och funktion av allmän plats

Inom detaljplaneområdet finns ingen befintlig allmän platsmark som påverkas. Inom detaljplanen planeras allmän plats i form av ett torg och flera gator. Kämpegatan utformas för samtliga trafikslag med separerade gång- och cykelbanor och gestaltas med dubbla trädtrader och möbleringszoner. Hållplatslägen anläggs för att möjliggöra busstrafik antingen via Kruthusgatan eller via en framtida bangårdsförbindelse. Gatans utformning och gestaltning är anpassad för att kunna möta en framtida utveckling av Gullbergsvassområdet.

Torget ska utformas med sociala vistelsekvaliteter samt bidra till att öka ekosystemtjänster i form av vegetation och dagvattenhantering. En av gatorna regleras som gångfartsområde och integreras i torgets utformning och användning.

Trots torgets sociala och ekologiska funktioner är ytan inte tillräckligt stor eller användbar för att klassas som en bostadsnära park. I stället hänvisas planområdet till den närliggande Bergslagsparken, vilken är belägen norr om den nya stationen Park Central

Markanvisningen

Exploateringsnämnden har ansökt om planändring. Kontoret har för avsikt att markanvisa kvarteret efter detaljplanens laga kraft.

Avtal

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats (gata och torg). Den allmänna platsen urholkas delvis av underliggande kvartersmark för järnväg (Västlänkstunneln). Det kan innebära att Trafikverket bygger ut delar av allmän plats som ett led i sitt ansvar om återställande av mark.

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploatör när kvartersmarken är markanvisad av exploateringsnämnden. Därefter ska ett genomförandavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. I genomförandavtalet regleras bl. a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. beskrivs. Genomförandavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. Parallellt med genomförandavtalet upprättas köpeavtal för överlåtelse av kvartersmarken.

Två privata fastighetsägare berörs av inlösen av allmän platsmark, Jernhusen och Tornstaden. Avtal har tecknats med Jernhusen i samband med detaljplan Norr om Centralstationen (vilken vann laga kraft 30 april 2024) om att Jernhusen ska överlåta mark för allmän plats till kommunen utan ersättning inom detaljplanen.

Kommunen har tecknat överenskommelse om fastighetsreglering med Älvstranden Utveckling AB om förvärv av marken inom planområdet som ägs av Älvstranden. Fastighetsregleringen är inte ännu genomförd.

Avtal ska även tecknas med Trafikverket avseende förkortning av befintlig spåruppställning vid Centralstationen, innan detaljplanen antas.

Tidplan

Tidplan

Samråd Q1 2023

Granskning Q2 2024

Antagande Q1 2025

Utbyggnad allmän plats 2027-2029

Utbyggnad kvartersmark 2028-2031

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektets inkomster bedöms i granskningsskedet till 245 miljoner kronor och projektets utgifter bedöms till 215 miljoner kronor, det vill säga ett projektnetto på 30 miljoner kronor. Projektets inkomster för exploateringsnämnden består av inkomster från försäljning av kvartersmark och inkomster från exploateringsbidrag. Projektets utgifter för exploateringsnämnden består av markinlösen för allmän platsmark, markförvärv, utbyggnad av allmän plats (gata, torg och ledningsomläggningar), marksanering och förrättningskostnader.

Kretslopp och vatten får utgifter för ledningsförläggning beräknat till ca 10 miljoner kronor och intäkter i form av anslutningsavgifter beräknat till ca 2 miljoner kronor.

Budgetkonsekvenser

Exploateringsförvaltningen får investeringsutgifter på ca 24 miljoner mellan åren 2021–2025 och ca 191 miljoner år 2026 och framåt.

Exploateringsförvaltningen får inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag på ca 245 miljoner 2026 och framåt.

För budgetkonsekvenser, se bilaga 1.

Driftkonsekvenser

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatu/torganläggning	463 tkr*	6180 tkr	6643 tkr

*Kostnader för vinterväghållning ingår ej

Kommunala följdinvesteringar

Trafik- och utformningsförslaget i detaljplanen är anpassat till en framtida ombyggnad som behövs om Bangårdsförbindelsen byggs. Gatan behöver då breddas samt i mindre utsträckning byggas om.

Innehållet i kvarteret, det vill säga att kvarterets planeras för studentbostäder, är en följd av att förskola och skola saknas i de centrala delarna. Exploateringsförvaltningen anser att det är av stor vikt för möjligheten att uppföra alla typer av bostäder i Centralenområdet att de kommunala följdinvesteringarna såsom skola och förskola med tillhörande beslut följer med stadsutvecklingen.

Ekonomisk förändring och risker

Exploateringsnämnden godkände genomförandet av exploateringen i samband med samrådsremissen 2023-03-27. I samrådsskedet bedömdes projektets inkomster till 225 miljoner och projektets utgifter bedömdes till 190 miljoner kronor, dvs ett projektnetto på 35 miljoner.

Driftskostnaderna har dubblerats sen samrådsskedet i och med att allmänna platskostnaderna samt räntenivåerna har ökat.

Exploateringsnämnden gav förvaltningen i uppdrag att förhandla om markförvärv av hela Tornstadens fastighet, Gullbergsvass 703:58. Uppdraget gäller till och med juni 2024 och förhandling pågår mellan Tornstaden och kommunen. Om parterna inte kan nå en överenskommelse om fastighetsförvärv innan detaljplanen antas kan det innebära planläggning av allmän platsmark mot fastighetsägarens vilja inom Gullbergsvass 703:58 med ett eventuellt överklagande som följd. Om detaljplanen överklagas är det en risk för tidplanen för genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen är en viktig del i Centralenområdet som helhet.

Förhållande till styrande dokument

Projektet uppfyller mål i trafikstrategin om att stärka resmöjligheter med kollektivtrafik, genom att Kämpegatan inom detaljplanen utformas för busstrafik och hållplatslägen. Projektet uppfyller mål i cykelprogram, genom möjliggörande av pendlingscykelstråk längs Kämpegatan. Projektet uppfyller stadens mål om att markanvisa för byggande av fler bostäder.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen är positiva till planförslaget, eftersom den möjliggör bostäder och verksamheter om ca 25 000 kvm BTA i ett kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen möjliggör offentlig friyta i form av torgyta, vilket är viktigt tillskott i Centralenområdet där tillgången till park och andra offentliga friytor är bristande enligt stadens riktvärden.

Bergslagsparken är planområdets närmaste bostadsnära park. Parken är utpekad som skyfallsyta och kommer i vissa delar bli 2 m djup i förhållande till omgivande gator och

platser. Detta skapar stora utmaningar både avseende innehåll, tillgänglighet och trygghet då parken blir svårare att överskåda. Sänkningen av parken innebär en risk att de värden som ska finnas i en bostadsnära park inte går att uppfylla, vilket innebär att boende och verksamma i området riskerar att sakna en offentlig parkmiljö för rekreation, vila och socialt umgänge. Exploateringsförvaltningen avser ta fram en ny förslagshandling för Bergslagsparken för att säkerställa att värden för bostadsnära park kan uppfyllas.

Behovet av tillkommande parkyta i närheten till planområdet ökar i och med Bergslagsparkens utmaningar och planläggning av den föreslagna framtida Kajparken vid Gullbergsstrand är därmed angeläget för Centralenområdet som helhet. En stadsutvecklingsidé håller på att tas fram kring Kajparken.

I förslaget på plankarta saknas bestämmelser som reglerar byggrättens placering i förhållande till allmän plats GATA. Det innebär att möjlighet ges att bygga ända ut till gränsen mot allmän plats GATA, eller, att göra byggnaden indragen från gatan. Förvaltningen anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser som reglerar att entréer ska vara indragna, i det fall att exploatören väljer att bygga ända ut till allmän plats. Stadsbyggnadsförvaltningen bör även överväga om plankartan bör kompletteras med eventuella bestämmelser kring gestaltning och innehåll på eventuell förgårdsmark, ifall exploatören väljer att göra byggnaden indragen.

Kristina Lindfors
Direktör

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

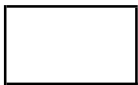
Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2024-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			225	225
Exploateringsbidrag			20	20
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	245	245
Utbetalningar				
Mark*		24	20	44
Parkanläggning exploateringsfinansierad				0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			169	169
Övriga anläggningar			2	2
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	24	191	215
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	0	-24	54	30

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0





Detalj-karta

