

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-31

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-01460

(LIS diarienummer 1162/15)

Handläggare

Hanna C Kaplan

Telefon: 031-368 19 69

E-post: hanna.kaplan @stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för bostäder vid norra delen av Riksdalersgatan inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Avbryta arbetet med detaljplan för bostäder vid norra delen av Riksdalersgatan inom stadsdelen Järnbrott.

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att planarbetet bör avbrytas. Planarbetet avsåg kompletterande bostadsbebyggelse i Järnbrott och har legat vilande en längre tid. Arbetet avbröts strax innan samrådshandlingar skulle färdigställas. Förutsättningarna för planförslaget är inte längre aktuella, bl a för att de innefattade en markanvisning som inte förlängts. Förvaltningen har uppmanat Framtiden Byggutveckling att säga upp avtalet och istället söka nytt planbesked för de delar som är aktuella. Uppsägning av avtalet har nu inkommit liksom ny planbeskedsansökan. Planbeskedsansökan hanteras som separat ärende.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal finns för detaljplanen. Avtalet är av den äldre typ, som baseras på bruttoarea med fakturering vid fastställda beslutspunkter. Det arbete som lagts ned på detaljplanen överstiger den ersättning som skulle ha utgått enligt BTA-taxan. Det innebär att detaljplanearbetet avslutas med ett negativt netto. Ett fortsatt planarbete hade ytterligare ökat kostnaderna för kontoret utifrån denna avtalsmodell.

Vid ett eventuellt kommande planarbete, som följd av ett positivt planbesked, skulle ny taxa tillämpas och därmed finns förutsättningar för kostnadstäckning för det arbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanering för ny bostadsbebyggelse i området hade inneburit ett tillskott av mer tillgängliga lägenheter, eftersom tillgängligheten i det befintliga beståndet är begränsad.

Det arbete som gjorts inför planerat samråd har bland annat innehållit en workshop om sociala och ekologiska samband.

Ärendet

Ärendet innebär att avbryta arbetet med en detaljplan som har legat vilande en längre tid och vars syfte, innehåll och ekonomi bedöms kunna hanteras på ett bättre sätt om ett nytt ärende startar.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger inom stadsdelen Järnbrott, i nära anslutning till nyligen utbyggda detaljplaneområdena vid Guldmyntsgatan och Sjupundsgatan, nära Högsbohöjd. Detaljplanen avsåg kompletteringsbebyggelse inom Framtidens befintliga bestånd, varför planområdet bestod av tre delområden. Planen redovisade i skisser vid avbrytandet ca 150 bostäder samt ett parkeringshus i 5 våningar.

Planuppdrag gavs genom att ärendet ingick som utpekat projekt i startplan för 2019.

Planarbetet startade 2019. Det beslut om planbesked som byggnadsnämnden fattat innehöll önskemål om att pröva delvis annan inriktning än ansökan. Arbetet var ett av flera som tillhörde samarbetsprojektet *Team Framtiden* där stadsbyggnadskontoret med flera förvaltningar samarbetade med Framtiden AB för att försöka få fram ett antal planer och göra det möjligt att bygga många nya bostäder.

Under planarbetets gång prövades olika alternativa lägen för ny bebyggelse, bland annat ingick markanvisad kommunal mark för parkeringsanläggning. Under planarbetet skedde flera partiella omtag och förändrade förutsättningar. Planarbetet hann bedrivas till den fas då samrådshandlingar skulle färdigställas.

Planarbetet avstannade i januari 2021 och under våren 2021 beslutade Fastighetsnämnden att inte förlänga markanvisningsavtalet. Framtiden Byggutveckling inkom med omarbetade förslag, men Stadsbyggnadskontoret bedömde att det saknades förutsättningar att inom ramen för detta planuppdrag åstadkomma en bebyggelse som uppfyllde stadens krav och klarade Framtidens krav avseende projektekonomi.

Våren 2022 uppmanade dåvarande Stadsbyggnadskontoret Framtiden AB att säga upp planavtalet, eftersom det inte fanns förutsättningar att driva projektet vidare.

Framtiden Byggutveckling har lämnat in uppsägning av planavtalet (inkommen 2023-07-26). Bolaget anger att planavtalet upphör att gälla när beslut fattas av stadsbyggnadsnämnden avseende ansökan om nytt planbesked för området Riksdalersgatan.

Planarbetet har bedömts överensstämma med tidigare och nuvarande Översiktsplan för Göteborg. Området är idag detaljplanlagt.

Ärendets handläggning

Detaljplanarbetet har bedrivits som standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2017-11-28	beslut om positivt planbesked, med tillägg från nämnden om att fler delområden bör prövas i detaljplanen
---------------	--

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att planarbetet bör avbrytas. Skäl till att avbryta planarbetet:

- Det genomförda arbetet visade att såväl behov av skol-/förskoleplatser som av parkeringsplatser behöver hanteras inom ramen för detaljplanen. Ett nytt grepp kring planområdet bedöms ge bättre helhetslösningar än omfattande omtag i befintligt uppdrag.
- Framtiden Byggtveckling har lämnat in uppsägning av planavtalet, där "planavtalet upphör att gälla när beslut fattas av stadsbyggnadsnämnden avseende ansökan om nytt planbesked för området Riksdalersgatan". Därmed är tidigare exploatör införstådd i lämpligheten av att avsluta detta planarbete.
- Förvaltningen föreslår att kompletteringsbebyggelse i området bör prövas i ny detaljplan, vilket inneburit att Framtiden Byggtveckling ansökt om nytt planbesked, se separata planbeskedsärenden.
- Förvaltningen konstaterar att ett avbrytande av planarbetet medför att förvaltningen får bära kostnaden för upparbetade timmar, men att fortsatt planarbete skulle bidra till ytterligare ökade kostnader. Ett nytt planuppdrag med nytt avtal ger förutsättningar för kostnadstäckning för kommande arbete.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att avvägningar utifrån GUI bör ske inom planbesked och eventuell kommande detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin
Avdelningschef Detaljplan