



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-04

Ärendenummer EXF-2023-02017

EXN 2024-12-16

Handläggare

Ann-Sofie Sjögren

Telefon: 070-68 78 252

E-post: ann-sofie.sjogren@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker (inom stadsdelen Skår)

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 19 november 2024. Exploateringsnämnden har beviljats förlängd svarstid till efter den 16 december 2024.

Detaljplanen som är exploatörsdriven syftar till att blandad stadsbebyggelse möjliggörs genom att befintlig bebyggelse bevaras och kompletteras, som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig tät blandstad. Pågående användning ges planstöd och kompletteras med bostäder (ca 270 lägenheter), kontor med mera. Den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bevaras och skyddas.

Det råder stor brist på bostadsnära park i stadsdelen Krokslätt. Exploateringsförvaltningen anser att ett helhetsgrepp behöver tas i stadsdelen i kommande planering och utveckling av området för att se till att tillräcklig parkyta och friyta tillskapas.

Sett till exploateringsförvaltningens mål är bedömningen att exploateringen lämnar ett positivt bidrag, framför allt kopplat till positiva ekologiska effekter, men också kopplat till att stärka områdets sociala funktioner och blandad stad. Under förutsättning att erforderliga avtal träffas före antagande kan exploateringsnämnden tillstyrka planförslaget. Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i granskningsskedet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (natur och park) samt för projektledartid. Utbyggnad av allmän plats avses dock till största delen finansieras av exploateringsbidrag.

Exploateringsnämnden får ett negativt projektnetto på ca 18 mnkr som motsvarar kostnaderna för projektledartid och den del av utbyggnaden av allmän plats som inte täcks av exploateringsbidraget. Stadsmiljöförvaltningen får en ökad driftskostnad för Natur och Parkmark.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget förväntas medföra positiva ekologiska effekter. Planförslaget innebär att en ekologisk funktionell kantzonen byggs ut både inom och utanför planområdet. Detta bedöms utveckla naturvärden, tillskapa ekosystemtjänster och öka den biologiska mångfalden i området.

Planområdet är beläget centralt i staden med god tillgång till olika typer av service, kollektivtrafik och GC-banor i närområdet vilket skapar goda förutsättningar för de boende att resa hållbart vilket kan bidra med minskad klimatpåverkan för transporter. I planens genomförande föreslås åtgärder på Skårs led som förbättrar framkomlighet och trafiksäkerhet till närliggande GC-banor, såsom pendlingscykelstråket längs Mölndalsvägen, och kollektivtrafik.

Några exploatörer väljer att inte teckna mobilitetsavtal för ett lägre parkeringstal, något som annars gynnar omfördelningen till ett mer hållbart resesätt.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget förväntas delvis ge en positiv effekt på området utifrån social dimension. Förändringen av området från industri- och kontorsområde till en blandstad med nya bostäder tillsammans med verksamheter bidrar till att aktivera platsen och stärka dess sociala funktioner. Planområdet har även ett centralt läge med närhet till kollektivtrafiken.

Planförslaget innebär tillskapande av allmän plats natur längs Mölndalsån och är en viktig del i det blågröna rekreativa stråket längs ån som håller på att planeras och byggas ut. Det innebär även att kvalitativ friyta tillskapas för människor att vistas på. Den nya gångbron över ån stärker kopplingen till den befintliga staden.

Det råder stor brist på bostadsnära park i stadsdelen Krokslätt. Genomförandet av detaljplanen bidrar till att öka bristen på tillgänglig parkyta för invånarna. En ny parkyta kommer utvecklas utanför planområdet, väster om Mölndalsån. Parken kommer dock inte uppfylla alla de värden som ska finnas i en bostadsnära park. Detta medför att de boende och verksamma i området kommer att sakna en offentlig parkmiljö inom 300 meter för rekreation, vila och socialt umgänge.

Åtgärderna på Skårs led bidrar till en trafiksäker och trygg trafikmiljö för fotgängare. Även cyklister får en mer trafiksäker miljö genom GC-banan på gatans norra sida mellan Mölndalsvägen och Nellickevägen.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. 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 blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 19 november 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 16 december 2024. Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 2012-10-30 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker. Detaljplanen var ute på samråd 2016. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförhållande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2016-02-23	Samrådsyttrande, Trafiknämnden
2016-02-10	Samrådsyttrande, Park- och naturnämnden
2016-02-18	Samrådsyttrande, Fastighetsnämnden

Detaljplanen

Planområdet är beläget inom stadsdelen Skår, öster om Mölndalsån och omfattar tre privata fastigheter.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg samt med den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse genom att bevara befintlig bebyggelse och komplettera med bostäder, centrumverksamhet, kontor, utbildning, hantverk och andra ej störande verksamheter samt parkering som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig tät blandstad. Planen syftar även till att ge planstöd för pågående användning med i huvudsak kontor och hantverk som genom åren etablerats inom området.

Planförslaget innebär att befintlig äldre industribebyggelse bevaras och kompletteras med ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör cirka 18 300 m² bruttoarea (BTA) bostäder (cirka 270 lägenheter), cirka 53 000 m² tillkommande BTA centrum, kontor, handel, verksamheter varav cirka 3 500 m² parkering. Befintliga byggnader i området omfattar sammanlagt cirka 17 500 m² BTA.

Bevarande av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Parkering för boende och verksamma i kvarteret möjliggörs till stor del i garage under tillkommande bebyggelse samt i parkeringsanläggning närmast järnvägsområdet där stadigvarande vistelse inte är lämplig.

Utformning och funktion av allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanen innebär att tidigare planlagd kvartersmark blir allmän plats.

Allmän plats, gata

Norr om planområdet föreslås åtgärder på Skårs led för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Skårs led är fortsatt dubbelriktad med långsgående korttidsangöring i gatan men föreslås smaltas av för att ge mer utrymme för gång- och cykeltrafiken. På den västra delen och över Kallebäcksbbron anläggs en kombinerad gång- och cykelbana på gatans norra sida och cykeltrafiken behöver på så sätt inte längre gå i blandtrafik på denna sträcka. Gång- och cykelbanan kopplas ihop med planerad gång- och cykelbana längs Nellickevägen genom en förhöjd passage över Nellickevägen. Öster om Nellickevägen går cykel fortsatt i blandtrafik men gatans norra sida kompletteras med en gångbana samtidigt som befintlig gångbana längs den södra sidan breddas.

En förhöjd passage föreslås även över Skårs led, i anslutning till Nellickevägen och Gamla Almedalsvägen. Detta för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter mellan planområdet och gång- och cykelbanan längs Skårs led för vidare färd mot pendlingscykelstråket längs Mölndalsvägen och Nellickevägen.

Allmän plats, park och natur

Inom detaljplanen planeras allmän plats NATUR längs Mölndals ån. Området längs ån ska utvecklas till en ekologisk funktionell kantzon men även innehålla gångvägar och sittplatser. Kantzonens bredd varierar längs ån med hänsyn till befintliga och nya byggnader, ett genomsnitt om 6 m ekologisk kantzon tillskapas. I anslutning till vattnet anläggs torrbyggor för att skapa platser med nära vattenkontakt.

Det planeras även för allmän plats GÅNG och BRO i anslutning till kantzonen för att koppla samman det blågröna stråket längs och över Mölndalsån. I planens genomförande ingår även anläggande av en ny park utanför planområdet på västra sidan av Mölndalsån, där den nya gångbron landar. Utformningen av allmän plats har studerats i ett gestaltungsförslag och bearbetas vidare i arbetet med ansökan om vattenverksamhet.

Högvattenskydd

Naturmarken avslutas med ett högvattenskydd mot kvartersmarken. Skyddet föreslås utformas som en mur i betong för att ta så lite yta som möjligt i anspråk. Muren föreslås delvis kläs in med trä för att till exempel kunna användas som sittplats.

Avtal/Tillstånd

Avtal om genomförande av detaljplanen, Exploateringsavtal, kommer att tecknas med exploatörerna inför antagande.

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bl. a. följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän platsmark
- Avstående av ersättning av skyddsbestämmelser

Parallellt med detaljplanearbetet ska kommunen ansöka om tillstånd för vattenverksamhet enligt Miljöbalkens 11 kap. Undersökningssamråd hölls 1 kv. 2024 och Länsstyrelsen beslutade då att åtgärderna utmed Mölndalsån inte är av betydande miljöpåverkan. Ansökan till Mark och Miljödomstolen förväntas ske i början av 2025.

Tidplan

Detaljplanen förväntas gå för antagande 1: a kvartalet 2026. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande. Planens antagande är beroende av

att pågående ansökan om miljötillstånd för vattenverksamhet beviljas. Utbyggnad av allmän plats förväntas byggstarta 2027.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektinkomster bestående av exploateringsbidrag bedöms till 42 mnkr. Projektutgifter för parkanläggningar och övriga anläggningar är beräknat till 56 mnkr. Projektutgifter för gatuanelläggningar är beräknat till 3 mnkr. Projektutgifter för kommunen bedöms till 17 mnkr, se vidare bilaga 1.

Projektnettot är kommunens bedömda projektutgift som ingår i de investeringsutgifter som är skattefinansierade och som skall finansiera åtgärder som är för ett större områdes behov. För dessa redovisas ingen inkomst i projektet utan endast utgiften.

Exploateringsnämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats inklusive markinlösen som delvis finansieras via exploateringsbidrag från exploatörerna och delvis genom skattekollektivet.

Exploateringsnämnden får minskade intäkter då markarrende för parkering upphör till förmån för grönområde.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Kretslopp och vattennämnden får även en inkomst som motsvarar uppdimensioneringen av ledningsnät för brandvatten om exploatör begär en sådan utbyggnad.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar i det fall sådan utbyggnad sker inom detaljplanen samt uppdimensionering av ledningsnät för brandvatten.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt drift och underhåll av allmän plats GÅNG och NATUR1 (gång, skydd, brygga) samt Vattenområde W1 (bro) och W (brygga).

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Kretslopp och vattennämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt för driften av va-anläggningar.

Budgetkonsekvenser

Projektets största utgifter kommer i samband med utbyggnad av allmän plats, vilket planeras ske under åren 2027–2029. Projektet får samtidigt inkomster i form av exploateringsbidrag. Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	0	200	200
Natur och Parkanläggning	290	3 900	4 190
Summa	290	4 100	4 390

Ekonomisk förändring

Länsstyrelsen ställer idag krav på ekologisk funktionell kantzon på mark som gränsar till vatten vid detaljplanläggning. I samrådsförslaget redovisades inte den ekologiska kantzonen och den har heller inte varit medräknad i tidigare prognoser, därför har vi en ökad kostnad för utbyggnad av Allmän plats.

Osäkerhet och risker

Det finns risker och osäkerheter avseende utbyggnaden vad gäller kostnader kopplade till konjunkturen, tillståndsprövning och avtalsförhandlingar.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och tagit fram planeringsunderlag och förutsättningar. Sett till exploateringsförvaltningens mål är bedömningen att exploateringen lämnar ett positivt bidrag, framför allt kopplat till positiva ekologiska effekter, men också kopplat till att stärka områdets sociala funktioner och blandad stad.

Under förutsättning att erforderliga avtal träffas före antagande kan exploateringsnämnden tillstyrka planförslaget. Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i granskningsskedet. Innan detaljplanens antagande ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Allmän plats, gator

Prickmark söder om bostadskvarteret bör ha egenskapsbestämmelse g1 (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgatan). Detta för att säkerställa framkomlighet för stadens förvaltning vid drift av allmän plats natur och gång.

Exploateringsförvaltningen uppmanar att dörrar inte ska öppnas ut mot allmän platsmark för att upprätthålla god tillgänglighet. Alla höjdskillnader ska tas inom kvartersmark.

Park, träd och grönsstruktur

Exploateringsförvaltningen anser att ett helhetsgrepp behöver tas i stadsdelen i kommande planering och utveckling av området för att se till att tillräcklig parkyta och friyta tillskapas för att uppfylla Miljö- och klimatprogrammets delmål för människan. I Fördjupad grönsplan Centrum pekas områden för bostadsnära parker ut.

Vid planläggningen återinträder strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken men inte inom allmän plats. Ett återinträtt strandskydd innebär begränsningar i utformning och innehåll i grönsstråket. Exploateringsförvaltningens bedömning är därmed att strandskyddet ska upphävas även för allmän plats för att säkerställa att allmän plats kan utformas, driftas och underhållas med önskvärda vistelsekvaliteter.

Högvattenskydd

Förvaltningen anser att högvattenskyddet i huvudsak bör placeras på kvartersmark då dess funktion är att skydda kvartersmarken.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	42
Extern finansiering (stat, region etc)	
Summa Projektinkomster	42
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	
Gatuanläggningar	3
<i>Exploateringsfinansierade</i>	3
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	40
<i>Exploateringsfinansierade</i>	28
<i>Skattefinansierade</i>	12
Övriga anläggningar	16
<i>Exploateringsfinansierade</i>	11
<i>Skattefinansierade</i>	5
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	59
Projektnetto	-17

Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (tilläggsuppgift)

Markförsäljning	<i>Inkomst för marken.</i>
Tomträtt	<i>Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.</i>
Gatukostnadsersättning	<i>Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.</i>
Exploateringsbidrag	<i>Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.</i>
Extern finansiering	<i>Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.</i>
Ingående bokfört markvärde	<i>Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.</i>
Myndighetsutgifter	<i>Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.</i>
Markförvärv	<i>Utgifter för inköp av mark o värdering</i>
Markåtgärder	<i>Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.</i>
Utgifter gata	<i>Utgifter för gatuanläggningar</i>
Utgifter park	<i>Utgifter för parkanläggningar</i>
VA- anläggningar	<i>Utgifter för VA-anläggningar</i>
Övriga anläggningar	<i>Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm</i>
Sam/Medfinansiering	<i>Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.</i>

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2024-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag			42	42
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	42	42
Utbetalningar				
Mark*				0
Parkanläggning exploateringsfinansierad			39	39
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			3	3
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	0	42	42
Gatuanläggning skattefinansierad			0	0
Parkanläggning skattefinansierad			17	17
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	17	17
Totalt	0	0	-17	-17

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Översiktskarta



Detaljarta



TOTALT CA 3400 KVM GRÖNT INOM OCH I DIREKT NÄRHET TILL PLANOMRÅDET
+ gröna inslag på kvartersmark

YTBERÄKNINGAR

- Parkyta innanför planområde: 0 kvm
- Parkyta utanför planområde: ca 870 kvm
- Natur/ekologisk kantzon utanför planområde: ca 630 kvm
- Natur/ekologisk kantzon inom planområde: ca 1900 kvm
(1500 kvm ekologisk kantzon och 400 kvm sociala ytor, gångvägar mm)