



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-02-27

Diarienummer: EXF-2023-00466

Handläggare

Namn: Fredrik Olausson

Telefon: 031 – 368 11 37

E-post: fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata inom stadsdelen Guldheden, samrådsremiss

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 28 februari 2023.

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål, äldrevårdsändamål och skoländamål. Planförslaget syftar också till att pröva möjligheten att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik på Viggeliden. Detaljplanen föreslår ny bebyggelse i söder i form av ett punkthus. Planen möjliggör ny bebyggelse i norr mot Viggeliden/Doktor Allards gata. Tillkommande bruttoarea (BTA) är ungefär 6 000 kvadratmeter BTA i söder och 6 000 kvadratmeter BTA i norr.

Exploateringsförvaltningen ser positivt på planförslagets innehåll av bostäder och skolplatser. Förvaltningen bedömer dock att byggrätternas omfattning och placering samt bebyggelsens utformning behöver utredas vidare inför granskning av detaljplanen. Detta i syfte att undvika och minimera negativ påverkan på platsens befintliga natur- och kulturvärden.

Projektet bedöms ge ett positivt projektnetto.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets planerade markförsäljning bedöms ge en inkomst. Därutöver får nämnden en inkomst i form av exploateringsbidrag samt utgifter som sammantaget ger ett positivt projektnetto på cirka 37 miljoner kronor. Projektekonomi bedöms dock som osäker, se vidare under rubriken Osäkerheter och risker.

Exploateringsnämndens intäkter består av markförsäljning och exploateringsbidrag. Nämndens utgifter består av anläggande av allmän plats, eventuella markåtgärder, utredningskostnader, förrättningskostnader, kompensationsåtgärder utanför planområdet samt förstärkningsåtgärder för mindre hackspett.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planområdet är beläget centralt i staden med god tillgång till olika typer av service i närområdet. Läget innebär goda förutsättningar för människor att resa med kollektivtrafik och att kunna leva utan tillgång till bil, vilket är positivt sett ur ett klimatperspektiv.

Planförslaget innebär att uppvuxna träd behöver tas ner samt att naturmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket innebär förlust av lokala naturvärden och ekosystemtjänster. Området som tas i anspråk i plankartan är förhållandevis litet. Däremot bedömer förvaltningen att det finns en stor risk att park- och naturmark även utanför den föreslagna kvartersmarken påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen. Planförslagets faktiska påverkan på områdets ekologiska värden riskerar därmed att bli större.

Bedömning ur social dimension

Viggeliden är i dag ett viktigt gångstråk som kopplar samman Guldheden med Chalmersområdet och Johanneberg. Stråket är i vissa delar mycket brant och innehåller också trappor som utgör ett hinder för vissa grupper. Ett genomförande av planen innebär att befintlig möjlighet för gående och cyklister att gå över äldreboendets fastighet försvinner. Dock föreslås en upprustning av den allmänna gångbanan Viggeliden, där gångbanan breddas och kompletteras med en ramp invid trappan. Åtgärderna gör stråket tillgängligt för fler grupper av människor och stärker även kopplingen för cyklister, vilket bedöms positivt för människors vardagsliv. Personer med rörelsenedsättning och äldre kan dock fortsatt ha svårigheter att nyttja stråket på grund av branta lutningar. Åtgärder för att minska lutningar genom ramplösningar för den nedre och mest branta delen av gång- och cykelbanan har studerats översiktligt, men avfärdats med anledning av mycket stor negativ påverkan på naturområdet och sannolikt mycket stora kostnader.

Planförslaget innebär att parkytor som används för lek och samspel tas i anspråk för bebyggelse. Parkmiljön utmed Viggeliden används i dag frekvent av barn och erbjuder flera lek- och vistelsezoner. Om lekvärderna kompenseras i närområdet bedöms dock den negativa påverkan på barns lekmöjligheter som begränsad. Däremot medför förslaget att parken kommer upplevas smalare än idag, samtidigt som parken beskuggas. Utifrån detta bedöms den kvarvarande parken ha sämre förutsättningar att bjuda in till vistelse och möten för boende i närområdet.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Förhållande till styrande dokument

Hur projektet uppfyller stadens mål

Förväntade effekter av projektet är att de kommunala behoven blir bättre tillgodosedda genom utökat antal skolplatser.

Projektet bidrar till stadens mål om att tillgodose behov av mark för kommunala ändamål och indirekt till målet om 50 000 bostäder till år 2035 då det ger förutsättningar till ökat bostadsbyggande.

Projektet bidrar till att uppnå målet i Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2022-05-19) om 120 000 färdigställda bostäder till 2050.

Projektet bidrar i viss mån till delmål i trafikstrategin om att öka tillgången till nära service.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2022-05-19) anger *Blandad stadsbebyggelse* och definierar delar av området som *Utvidgad innerstad*. Rekommendationerna anger bland annat att innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser fortsatt ska blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Projektet uppfyller inte Göteborgs mål gällande hantering av kulturvärden. I översiktsplanen beskrivs att all stadsutveckling ska *”lyfta och stärka kulturmiljön”* samt att Staden ska *”säkerställa att byggnader och miljöer inom Innerstadens utpekade bevarandeområden och/eller områden av riksintresse för kulturmiljövården inte ska förvanskas eller påtagligt skadas”*. I planbeskrivningen konstateras att projektet medför stor negativ påverkan på kulturmiljön samt risk för påtaglig skada på riksintresset.

Projektet är inte i linje med översiktsplanens mål för innerstaden om att kompletteringar ska stärka befintliga värden. Att ianspråkta parkmark och möjliggöra byggnation i direkt anslutning till parkmiljön utmed Viggeliden motverkar målet. Exploateringen har verkningar i form av beskuggning av befintlig park samt nedtagande av vegetation som är viktiga för parkens karaktär.

Projektet är inte i linje med Göteborgs grönplans och Översiktsplanens mål avseende bevarande och utveckling av biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid planering och byggande. Detaljplanen ianspråkta naturmark och medför nertagande av större träd, vilket innebär viss förlust av naturvärden och ekosystemtjänster.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

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

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata inom stadsdelen Guldheden för samråd 18 januari – 28 februari 2023.

Beskrivning av ärendet

Planförslagets syfte är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål, äldrevårdsändamål samt skoländamål. Planarbetet syftar också till att pröva möjligheten att göra Viggelidens gångstråk tillgängligt för fler.

På platsen finns i dag Neuberghska Bambergerska äldreboendet och en skolverksamhet för förskoleklass till och med årskurs 6. Verksamheterna ska vara kvar och planförslaget möjliggör för en utveckling och utökning av äldreboendeverksamheten respektive skolverksamheten på platsen. Förslaget ger också möjlighet till utveckling av mindre lägenheter (till exempel student- och forskningslägenheter) samt kontor. Detaljplanen föreslår bebyggelse i form av en tillbyggnad med tre våningar i nordväst och ett punkthus med upp till 12 våningar i sydöst. Tillkommande bruttoarea (BTA) är ungefär 6 000 kvm BTA i söder och 6 000 kvm BTA i norr.

I Översiktsplan för Göteborg 2022 anges området som *Blandad stadsbebyggelse - Utvidgad innerstad* och *Högskola/universitet inom innerstaden* respektive *Bostadsnära park och natur*. Den nordvästra delen av planområdet ligger även inom ett område som pekas ut som ett riksintresse för kulturmiljövård, vilket omfattar Landala Egnahem.

Gällande detaljplaner anger området som kvartersmark för scoutstuga samt allmän plats - park (nordvästra del) respektive kvartersmark för bostäder, daghem/skola och kontor (sydöstra del). Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Förslaget innebär att tidigare planlagd park- eller naturmark tas i anspråk som kvartersmark

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 28 februari.

Detaljplanen

Detaljplaneområdet är beläget i södra Guldheden, inom SDN Centrum, cirka 3 km söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,57 hektar och ägs av privata fastighetsägare och kommunen. Befintlig gata förvaltas av stadsmiljönämnden.

Inom detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap. Kommunal gång- och cykelbana kommer att byggas ut inom planområdet. Gatorna får höjd standard med förbättrad säkerhet samt framkomlighet.

Allmänt ledningsnät finns utbyggt i närheten av planområdet, i Doktor Allards gata.

Friköp av tomträtt

Intentionen är att Guldheden 33:1 som i dag är upplåten med tomträtt ska friköpas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och aktuell lantmäteriförrättningen har avslutats.

Utformning och funktion

I samband med genomförandet av detaljplanen behöver det skapas möjlighet att lösa leveranser och sophämtning utan att behöva backa ut från fastigheten till Dr Allards gata,

vilket är fallet i nuläget. För att skapa utrymme för detta övergår delar av allmän plats GATA till kvartersmark. Det innebär i sin tur att korsningen behöver byggas om, bland annat genom att den minskas ner samt att befintligt hastighetssäkrat övergångsställe flyttas till andra sidan korsningen. Trafiksäkerheten för gående och cyklister längs Dr Allards gata ökas eftersom leveranser inte längre behöver backa ut från fastigheten. I övrigt påverkas inte trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter av ombyggnaden.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören. Avtalet reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplanen för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata inom stadsdelen Guldheden. Syftet med exploateringsavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för exploateringen inom avtalsområdet innefattande bland annat de marköverföringar som ska ske och utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar.

Utöver exploateringsavtal ska överenskommelse gällande fastighetsreglering tecknas med privat fastighetsägare.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2023

Granskning: 4 kvartalet 2023

Antagande: 3 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2025

Färdigställande: 4 kvartalet 2027.

Utbyggnadsordning och tid för utbyggnad av allmän plats ska studeras vidare i planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Arbetet med detaljplanen har inte fortskridit så långt att ett detaljerat kostnadsunderlag har kunnat ligga till grund för projektkalkylen. Underlaget bygger därför på bedömningar gällande kostnader samt byggrättsvärden.

Projektkalkyl

Exploateringsnämnden får inkomster till följd av försäljning av tomträtt samt del av Guldheden 754:22. Exploateringsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen samt kostnader för upprustning av Viggeliden. Projektgruppen har arbetat enligt framtagna riktlinjer för kompensationsåtgärder och efter en gemensam bedömning kommit fram till att ett antal värden behöver kompenseras. Exploateringsnämndens kostnader redovisas i bilagan avseende projektkalkylen.

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Projektets planerade markförsäljning bedöms ge en inkomst. Nämnden får en inkomst i form av exploateringsbidrag, vilket tillsammans med utgifterna ger ett positivt projektnetto på cirka 37 miljoner kronor. Projektekonomi bedöms dock som osäker, se vidare under rubriken Osäkerheter och risker.

Budgetkonsekvenser

Intäkter uppstår under år 2026 då markförsäljningen bedöms ske. Utgifterna för lantmäteriatgärder, markförvärv, projektledartid, projektering av allmän plats och kompensationsåtgärder med mera bedöms tidigast till år 2025.

Driftkonsekvenser

Stadsmiljönämnden får en utökad drifts- och underhållskostnad för underhållet av naturområdet i anslutning till detaljplanen. Driftskostnad för gatan bedöms minska något.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avloppsledningar.

Antaganden om projektets driftskonsekvenser för Stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll kr/år	Kapitalkostnader kr/år	Totalt kr/år
Gatuanläggning	-3 440		-3 440
Parkanläggning	Utreds	Utreds	
Övrig anläggning	-	-	-
Summa	-3 440		-3 440

Kommunala följdinvesteringar

Ej aktuellt.

Ekonomisk förändring

Ej aktuellt.

Osäkerhet och risker

Avseende markförvärv och markförsäljning så har någon överenskommelse ännu inte träffats. Prisdiskussion pågår vilket innebär viss osäkerhet kring projektets ekonomi och prognosen för bygrättsvärden bygger på uppskattningar utifrån framtagna värderingar. Även kostnaderna för åtgärder inom allmän plats är uppskattningar i tidigt skede. Omvärlden påverkar då byggkostnader och ränteläge också får ses som en osäkerhet. Avtal med exploitören som reglerar kostnader och åtaganden ska tecknas innan detaljplanen antas.

Planområdet ligger i anslutning till befintliga bostäder vilket medför en risk att detaljplanen överklagas och utbyggnaden försenas.

Överväganden

Ur följande perspektiv ser Exploateringsförvaltningen positivt på den föreslagna detaljplanen;

- **Ekonomiskt;** Detaljplanen bedöms preliminärt kunna ge ett betydande ekonomiskt överskott vid ett friköp av befintlig tomträtt.
- **Socialt;** Detaljplanen medför fler bostäder och skolplatser som kompletterar utbudet i området.

Ur ett ekologiskt och kulturhistoriskt perspektiv ser dock Exploateringsförvaltningen att den föreslagna detaljplanen innebär en påtaglig risk för negativ påverkan. Denna påverkan behöver utredas vidare i enlighet med förvaltningens bedömning nedan.

Under förutsättning att dessa frågor utreds och hanteras på ett tillfredsställande sätt under det fortsatta planarbetet inför granskningen bedömer förvaltningen att den föreslagna detaljplanen för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata kan tillstyrkas.

Genomförandefrågorna och de ekonomiska förutsättningarna behöver studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen ser positivt på att tillföra fler bostäder och skolplatser inom en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och annan service. Förvaltningen bedömer dock att byggrätternas omfattning och placering samt bebyggelsens utformning behöver utredas vidare inför granskning av detaljplanen. Detta i syfte att undvika och minimera negativ påverkan på platsens befintliga natur- och kulturvärden.

Vidare vill förvaltningen understryka vikten av att utreda genomförandefrågor närmare i fortsatt planarbete. Detta gäller särskilt frågan kring hur byggnation och förvaltning av kvartersmarken ska genomföras utan skada på angränsande naturmark. Naturmarken är en del av ett grönstråk som fungerar som en ekologisk spridningskorridor för fågeln mindre hackspett och är därför viktig att värna. Förvaltningen ser även att kompensationsåtgärder behöver utredas närmare för att säkerställa att de är genomförbara. Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet.

De viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån exploateringsnämndens styrdokument samt planförslagets genomförbarhet/byggbarhet

Följande fyra synpunkter ser förvaltningen måste beaktas i det fortsatta planarbetet inför granskningen av detaljplanen:

- **Utred hur planförslaget kan justeras för att minimera negativ påverkan på områdets kulturvärden**

I *Göteborgs översiktsplan* och *Göteborgs grönplan* anges att staden ska arbeta med att ta tillvara och utveckla kulturmiljövärden i den byggda miljön. Vid förändringar behöver hänsyn tas till de olika gröna karaktärer som uppkommit under olika tidsperioder, för att säkerställa att stadens kulturhistoria fortsätter att synas i den fysiska miljön.

Utredningar framtagna inom ramen för planarbetet visar att parkmiljön kring Viggeliden är kulturhistoriskt värdefull och utgör en bärande del i riksintressegrunden för Landala Egnahem. Vegetationen, tillsammans med områdets branta topografi, förstärker egnahemsområdets karaktär som en isolerad enhet.

I miljökonsekvensbeskrivningen kopplat till detaljplanen konstateras att planförslaget innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljön i området samt risk för påtaglig skada på riksintresset. Den negativa påverkan orsakas bland annat av nedtagande av träd och annan växtlighet i parken utmed Viggeliden. Utifrån miljökonsekvensbeskrivnings bedömning, ser förvaltningen att planförslaget inte tar tillräckligt stor hänsyn till områdets kulturmiljövärden. I fortsatt planarbete behöver man utreda hur planförslaget kan justeras för att begränsa negativ påverkan på kulturmiljön.

- **Utred hur prickmark mellan byggrätter på kvartersmark och allmän plats park/natur kan utökas. Detta för att undvika negativ påverkan på omgivande mark vid byggnation, såväl som den långsiktiga förvaltningen av föreslagna byggnader på kvartersmark.**

Parken i nordväst och den angränsande naturmarken i söder och nordost hyser kulturhistoriska respektive ekologiska värden som är viktiga att värna. Med gällande planförslag, där byggrätter för ny bebyggelse föreslås precis invid eller mycket nära (1–2 meter) angränsade park- och naturmark, ser förvaltningen en stor risk att mark utanför den föreslagna kvartersmarken tar skada vid byggnation. Risken är överhängande då planområdet är svårtillgängligt och beläget i brant terräng.

De föreslagna byggnaderna måste kunna uppföras inom den egna kvartersmarken utan negativ påverkan på intilliggande park- och naturmark. För att begränsa skador på angränsande allmän plats park/natur är det viktigt att arbetsområdet för detaljplanens genomförande ryms inom den egna fastigheten. Terrängen på platsen sluttar kraftigt och det krävs därför väl tilltagna ytor för att det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna. Efter att byggnaderna är färdigställda behöver det också vara möjligt att komma åt att förvalta huskropparna från kvartersmarken, utan i anspråkstagande av angränsande park- och naturmark.

Förvaltningen bedömer därför att prickmark mellan byggrätter och allmän plats park/natur behöver utökas, så att negativ påverkan på angränsande park- och naturmark kan minimeras vid byggnation och långsiktig förvaltning.

- **Utred hur byggnationen av kvartersmarken är tänkt att genomföras. Detta gäller särskilt i anslutning till allmän plats park/natur då denna utgör en del av en ekologisk spridningskorridor på vilken risk för skada måste minimeras.**

Naturmark söder, öster och nordost om planområdet ingår i ett nord-sydligt grönstråk som sträcker sig från Mossens naturområde, via Chalmers och vidare mot Landala. Stråket är värdefullt ur ekologisk synpunkt då det fungerar som en möjlig spridningskorridor. Stråket med naturmark är en del i ett storområde med

biotoper lämpliga för fågeln mindre hackspett. Det större området med hackspettsbiotoper i området är delvis fragmenterat, vilket gör det viktigt att bevara de gröna spridningskorridorer som finns inom området.

Norr om aktuellt planområdet, invid Egnahemsvägen, har eller planeras delar av samma grönstråk smalnas av till förmån för bebyggelse. Utöver dessa anspråk har flera projekt i närområdet ianspråktagit biotoper för den mindre hackspetten och det är svårt att utvärdera hur dessa åtgärder sammantaget kommer påverka artens fortlevnad i området. Sett till de kumulativa effekterna är det viktigt att samtliga projekt i området jobbar utifrån målet att påverka så lite hackspettsbiotop som möjligt.

Baserat på ovan bedömning ser förvaltningen att man inom fortsatt planarbete behöver utreda hur byggnation av kvartersmarken är tänkt att genomföras, med fokus på att värna angränsande naturmark och dess funktion som spridningskorridor.

- **Fördjupa utredningen av de kompensations- och förstärkningsåtgärder som krävs för att minimera eller ersätta de ekologiska, kulturella och rekreativa värden som påverkas negativt av planförslaget.**

Fram till samråd har berörda kommunala förvaltningar utrett behov av kompensationsåtgärder enligt Göteborgs stads rutin. Konkreta förslag på åtgärder har dock enbart studerats översiktligt och det är därför inte möjligt att veta om föreslagna åtgärder är genomförbara och tillräckliga för att kompensera för förlorade värden.

I det fortsatta planarbetet ser förvaltningen att man, i första hand, behöver utreda hur planförslaget kan justeras för att begränsa negativ påverkan på områdets ekologiska, kulturella och rekreativa värden enligt ovan synpunkter. Om vidare utredning visar att negativ påverkan inte kan undvikas, behöver planarbetet studera förslag på kompensationsåtgärder närmare för att säkerställa att de är genomförbara. Om åtgärder behövs i parken vid Viggeliden, är det nödvändigt att ta fram en förslagshandling där parkens utformning studeras i detalj i förhållande till kulturmiljövärden.

Förslag på utformning för breddad gång- och cykelbana samt ramp förbi befintlig trappa behöver tas fram innan granskning, oavsett om det blir aktuellt med kompensationsåtgärder eller inte.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef

Protokollsutdrag till;

Stadsbyggnadsnämnden

Bilaga 2

Projektkalkyl <i>upprättad i 2023-års prisnivå</i>	<i>Kalkyl</i>	<i>tkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning		46 000
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)		
Exploateringsbidrag		5 450
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>) Planavgift inom kvartersmark som ska bekostas av LF.		0
Summa Projektinkomster		51 450
Ingående bokförda markvärden		144
Myndighetsutgifter, planavgift, lantmäteriatgärder		150
Markförvärv		1 050
Markåtgärder		626
Gatuanläggningar		5 900
<i>Exploateringsfinansierade</i>		5 900
<i>Skattefinansierade</i>		
Parkanläggningar, kompensationsåtgärder		6 200
<i>Exploateringsfinansierade</i>		6 200
<i>Skattefinansierade</i>		
Övriga anläggningar		0
<i>Exploateringsfinansierade</i>		
<i>Skattefinansierade</i>		
Sam/medfinansiering		
Summa Projektutgifter		14 070
Projektnetto		37 380

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 2022-års prisnivå tkr	-2019	2020-2023	2024-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			46 000	46 000
Exploateringsbidrag			5 450	5 450
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	51 450	51 450
Utbetalningar				
Mark*	13	401	1 412	1 826
Parkanläggning exploateringsfinansierad			6 200	6 200
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			5 900	5 900
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	13	401	13 512	13 926
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-13	-401	37 938	37 524

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

(Summan i rutan längst ner till höger
ska stämma med projektkalkylens summa utan
tomträttsinkomster och ingående bokförda markvärden.)

0 avstämningssumma=0



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet