



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-15

Ärendenummer EXF-2024-00969

EXN 2025-05-19

Handläggare

Julia Lindesson och Boris Damljanovic

Telefon: 070 – 922 00 04 031 – 368 11 97

E-post: julia.2.lindesson@exploatering.goteborg.se

boris.damljanovic@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till förvaltningen att fatta genomförandebeslut för detaljplan för bostäder vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården i Göteborg
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder vid Morängatan med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Granskningstid för ärendet är passerad. Exploateringsförvaltningen har anhållit om, och beviljats anstånd till den 20 maj. Syftet med detaljplanen är att ersätta en befintlig byggnad i en våning och möjliggöra ett flerbostadshus som ska innehålla cirka 55 bostäder i form av mindre lägenheter där exploatören har för avsikt att upplåta lägenheterna för studentbostäder.

Detaljplanens utformning innebär att ett område om ca 45 kvm av kommunal mark som idag är allmän plats, park, kommer behöva regleras över till exploatörens fastighet. Byggnadens placering och ianspråktagandet av parkmark kommer att medföra en negativ påverkan på grönstråket både rent ytmässigt men framförallt upplevelsemässigt.

Förvaltningen anser att grönstråkets funktion och kvalitet bör prioriteras vid planutformningen vilket skulle innebära en annan placering av föreslagen byggnad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De kompensationsåtgärder som föreslås kommer att bidra till en kostnad för exploateringsnämnden och en ökad driftskostnad för stadsmiljönämnden.

Exploateringsnämnden får dock inkomster till följd av markförsäljning med nuvarande

planförslaget. Bedömningen är dock att intäkterna inte till fullo kommer täcka utgifterna, vilket kan medföra mindre underskott som påverkar stadens exploateringsekonomi negativt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget medför en negativ påverkan på ekosystemtjänster, så som påverkan på *Estetik, landskap, Blomning, Promenad, Pollinering* och *Lokalklimat*. Byggnadens placering och ianspråktagandet av parkmark kommer att medföra en negativ påverkan på grönstråket ytmässigt. Fyra träd och ett antal buskar kommer att behöva tas ned när de hamnar i konflikt med den nya byggnaden. Befintlig vegetation som inte är möjlig att bevara inom planområdet föreslås kompenseras genom plantering av ett antal nya blommande träd och buskar inom allmän plats, park. Utifrån detta bedöms planförslaget inte innebära negativ påverkan ur ett ekologiskt perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget medför en negativ påverkan på den sociala dimensionen genom påverkan på ekosystemtjänsterna *Estetik, landskap* och *Promenad*. Ekosystemtjänsten *Estetik, landskap* har inte bedömts möjlig att kompensera. Den yta som idag är planlagd som allmän plats, park, och som föreslås bli kvartersmark är en del av ett välanvänt och uppskattat grönt gångstråk för de boende i närområdet. Detta grönområde har redan minskat kraftigt i samband med tidigare exploatering söder om fastigheten då kvarvarande grönområde rustades upp som en kompensationsåtgärd genom nya planteringar och asfaltering av gångvägar. Byggnadens placering och ianspråktagandet av parkmark kommer att medföra en negativ påverkan på grönstråket både rent ytmässigt men framförallt upplevelsemässigt, då den nya byggnaden hamnar tätt intill befintlig gångväg. Detta påverkar både siktlinjer, upplevd rumslighet och kan även medföra en negativ effekt ur trygghetssynpunkt. På grund av grönstråkets topografiska förutsättningar kan gångvägen inte dras om eller placeras på annan plats.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detalj-karta

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2025-02-04 att genomföra granskning för rubricerat ärende. Granskningstid för ärendet är passerad. Exploateringsförvaltningen har anhållit om och beviljats anstånd till den 20 maj.

När förslag till detaljplanen var på samråd yttrande sig nämnden med stöd av delegation. Synpunkterna som förvaltningen framförde i samrådet har inte blivit tillgodosedda. Därför lyfts yttrandet över detaljplan i granskningsskedet till exploateringsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-13 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Morängatan. Detaljplanen ingick som ett specificerat ärende i startplan för år 2022. Planarbetet startade 2023-02-03 när planavtal tecknades.

Planområdet är beläget vid Morängatan inom stadsdelen Bagaregården, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 650 kvadratmeter och ägs av privat markägare, JM AB, samt Göteborgs kommun. Syftet med detaljplanen är att ersätta en befintlig byggnad i en våning och möjliggöra ett flerbostadshus i åtta våningar samt källare som ska innehålla bostäder i form av ca 55 stycken mindre lägenheter där exploatören har för avsikt att upplåta lägenheterna för studentbostäder.

Detaljplaneförslaget behandlar en fastighet belägen inom en funktionalistisk stadsplan i Strömmensberg högre delar. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför bedömt att uppförandet av en ny byggnad inom planområdet bör beakta Strömmensberg övergripande funktionalistiska karaktär för att inte medföra negativa konsekvenser på områdets karaktär. Byggnaden ska därför enligt planförslaget anpassas till dess omgivning i form av byggnadsvolym, höjd och formspråk samt placeras i samma vinkel som befintliga punkthus på Wahlbergsgatan, detta för att få en god anpassning till befintlig bebyggelse.

Övriga åtgärder

I anslutning till planområdet, finns det 4-5 parkeringsplatser som är anlagda på allmän plats, park ägd av Göteborgs stad och som tidigare nyttjats av dåvarande verksamhetsutövaren inom exploatörens fastighet utan formellt lov. Idag nyttjas de av allmänheten i området. Dessa platser kommer på exploatörens bekostnad återställas till allmän plats, park vid detaljplanens genomförande.

Avtal

Utifrån nuvarande planförslag innebär det att staden kommer behöva teckna ett exploateringsavtal samt en överenskommelse om fastighetsreglering för överföring av den kommunala marken till exploatörens fastighet. Exploateringsavtalet kommer utöver standardskrivelser bland annat att innehålla reglering avseende:

- Ansvar och ersättning avseende återställande av befintliga parkeringsplatser på kommunens mark.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

De kompensationsåtgärder som föreslås kommer att bidra till en kostnad för exploateringsnämnden. Ungefärlig kostnadsberäkning avser påverkan på värdena Estetik, landskap, Blomning, Pollinering och Lokalklimat vilka föreslås kompenseras genom nyplantering av träd och buskar samt iordningställande av sittplatser inom intilliggande grönområde. Kostnaden är uträknad genom schablonkostnader och är uppskattat till totalt cirka 1 mkr.

I samband med genomförandet av detaljplanen med nuvarande utformning får Exploateringsnämnden inkomster för markförsäljning. Det finns dock osäkerheter kring inkomstsidan då det avhängigt detaljplanens slutliga utformning.

Bedömningen av planens ekonomiska konsekvenser påverkas av om nuvarande planförslag fastställs eller om planförslaget revideras i enlighet med exploateringsförvaltningens önskemål enligt detta yttrande. Med nuvarande planutformning bedömer förvaltningen att detaljplanen kan innebära ett mindre ekonomiskt underskott. Även ett förändrat planförslag kommer dock med största sannolikhet att innebära ett underskott då vi inte har möjlighet att fakturera exploatören för förvaltningens projektledningstid.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Driftkonsekvenser

Med nuvarande planförslag får Stadsmiljöförvaltningen ökade kostnader för drift/underhåll och kapitaltjänstkostnader för de kompensationsåtgärder som föreslås i detaljplanen.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	0	0	0
Parkanläggning	15	80	95
Övrig anläggning	0	0	0
Summa	15	80	95

Kommunala följdinvesteringar

Kommunala följdinvesteringar bedöms inte bli aktuellt med anledning av planförslaget.

Ekonomisk förändring

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

Osäkerhet och risker

Rådande marknadsläge kan komma att inverka på möjligheten för exploatören att byggstarta projektet. Då det inte går att reglera att bostäderna ska upplåtas som studentbostäder finns det en risk att bostäderna inte upplåts för detta ändamål. Men då lägenhetsstorleken är regleras till max 35 kvm/BOA samt att parkeringstalet är satt till 0 är sannolikheten liten att det inte skulle bli studentbostäder.

Förvaltningens bedömning

Att bygga små lägenheter i form av studentbostäder är prioriterat för att uppnå stadens mål om att byggandet av kategoriboenden ska öka. Likväl har staden ett mål om att planera yteffektivt för att spara på naturområden.

Enligt stadens rutin för kompensationsåtgärder ska man i första hand undvika eller minimera påverkan på ekosystemtjänster och om detta inte är möjligt ska kompensation genomföras.

För att huset ska kunna stå i samma vinkel som de angränsande husen norr om planområdet behöver en del av stadens mark överlåtas till exploatören. Det är mark som idag är planlagd som allmän plats, park och som utgör en del av ett uppskattat och välanvänt gröonstråk med både sociala och ekologiska värden som nu planläggs som kvartersmark. Ytan motsvarar ca 45 kvm och är ca 6 meter bred.

Detta grönområde har redan minskat kraftigt i samband tidigare exploatering söder om denna exploatering. I samband med tidigare exploatering rustades kvarvarande grönområde upp som kompensationsåtgärd bland annat genom nya planteringar och asfaltering av gångvägar. Detaljplanens påverkan på siktlinjer och upplevelsen av det befintliga gröonstråket kommer inte att kunna kompenseras för på grund av byggnadens placering samt att topografin och gröonstråkets storlek gör det svårt att förlägga gångstråket i ett annat läge.

För att undvika konsekvenser på befintligt grönområde så behöver byggnaden få en annan placering som inte innebär ett intrång i parken. Förvaltningen anser att utgångspunkten bör vara att gröonstråket i första hand ska bevaras.

Enligt förslaget kommer byggnadens placering medföra en negativ påverkan på befintligt gröonstråk och ett antal träd och buskar kommer att behöva tas ned. Kompensation behövs i form av nyplantering av träd och buskar samt iordningställande av sittplatser inom intilliggande grönområde. Detaljplanens påverkan på siktlinjer och upplevelsen av det befintliga gröonstråket bedöms inte kunna kompenseras för.

Utöver detta innebär det föreslagna genomförandet en högre kostnad för exploatören då denne får kostnader för inköp av kommunal mark. Exploateringsförvaltningen anser att gröonstråkets funktion och kvalitet bör prioriteras framför husets placering.

Utifrån nuvarande planförslag bör stadsbyggnadsförvaltningen i det fortsatta planarbetet också se över möjligheten att reglera byggnadens placering. Då en av grundorsakerna till att den kommunala marken behöver tas i anspråk är för att huset ska kunna stå i samma vinkel som de angränsande husen norr om planområdet, är det viktigt att man i detaljplanen säkerställer att det också blir så i genomförandet av planen. Risken är annars att kommunen säljer mark som sedan inte används i enlighet med detaljplanens syfte.

I fortsatt planarbete behöver man även utreda möjligheten att begränsa utfart mot Morängatan utifall det skulle bli flerbostadshus med högre parkeringstal. En möjlig lösning skulle kunna vara egenskapsbestämmelse för den prickmark på kvartersmark som är utmed Morängatan.

Förvaltningens bedömning är att nuvarande förslag innebär stora konsekvenser på befintligt grönområde och ett intrång bör undvikas.

Exploateringsförvaltningen ställer sig, precis som i samrådet, positiva till genomförandet av rubricerat ärende under förutsättning att förvaltningens synpunkter på byggnadens placering beaktas samt att exploateringsavtal, mobilitetsavtal och, vid ett oförändrat planförslag, överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Förvaltningen kommer innan detaljplanens antagande fatta genomförandebeslut utifrån detaljplanens innehåll. Förvaltningen föreslår att genomförandebeslutet fattas med stöd av aktuell delegation 3.3.9 *Genomförandebeslut för exploateringsinvestering med uppskattade totala utgifter upp till 1000 prisbasbelopp per projekt.*

Förvaltningen avvaktar med att redovisa projektkalkyl och budgetkonsekvenser tills slutlig planutformning är känd och de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen kan bedömas.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-05-19. Dnr 2024-00969



Detalj-karta

