



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-05-21

Diarienummer: EXF-2023-01910

EXN 2024-06-17

Handläggare

Namn: Karl Falck

Telefon: 031-368 12 85

E-post: karl.falck@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan, granskning, för Bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken samt beslut om genomförande

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder vid Drakblommegatan inom stadsdelen Kvillebäcken utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Planförslaget möjliggör för cirka 200 nya bostäder, en ökning med cirka 40 bostäder jämfört med tidigare bostadsbebyggelse, fördelat på flerfamiljshus som placeras i ett storkvarter runt en gemensam bostadsgård.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningens drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Stadsmiljönämnden får fortsatt kostnader för driften av befintlig gång- och cykelväg i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av befintlig gata inom allmän plats "GATA".

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

Planförslaget innebär en begränsad mängd nya bostäder varför Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda ytterliga aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den befintliga friska almen, belägen i den södra delen av planområdet ska bevaras och utifrån att alm är en rödlistad art har artens fortlevnad värnats genom planbestämmelser på plankartan.

Detaljplanen innebär en utökning av antal bostäder vilket innebär ökat tryck och slitage inom närliggande allmän plats PARK. Förstärkningsåtgärder och finansiering av dessa för ökade vistelsevärden vid Kvillebäckplatsen behöver säkerställas inför antagandet av detaljplanen.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ingen särskild samverkan har skett.

Bilagor

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

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

Protokollsutdrag skickas till:

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 april 2024 att genomföra granskning för rubricerat ärende. Granskningstid för ärendet är 8 maj – 29 maj 2024, nämnden har fått förlängd svarstid till 20 juni. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att tidigare bostadshus med radonproblematik kan ersättas med ny bostadsbebyggelse. Planförslaget möjliggör för cirka 200 nya bostäder, en ökning med cirka 40 bostäder jämfört med tidigare bostadsbebyggelse, fördelat på flerfamiljshus som placeras i ett storkvarter runt en gemensam bostadsgård.

Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är i sin helhet privatägt och tidigare bebyggt med tre lamellhus i 4 våningar, totalt 161 lägenheter, samt tillhörande parkeringsplats. Befintliga byggnader har rivits med anledning av radonproblematik. Planläggningen syftar till att möjliggöra uppförande av nya bostadshus med en något högre exploateringsgrad samt med en kvartersutformning som lämpar sig utifrån dagens förhållanden. Planförslaget var ute på samråd under september 2022.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2022-10-17	Samrådsyttrande Park- och naturnämnden

Detaljplanen

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Kvillebäcken 43:1 som ägs av Göteborgs Stads Bostads AB. Gällande översiktsplan, antagen i maj 2022, anger Blandad stadsbebyggelse inom hela planområdet. Gällande detaljplan anger området B, bostadsändamål.

Utformning och funktion av allmän plats

Del av fastigheten Kvillebäcken 43:1 som idag används som gång- och cykelväg med stöd av servitut blir allmän plats och ska överföras till kommunens gatufastighet.

I intilliggande park, Kvillebäcksplatsen, behöver det utföras förstärkningsåtgärder.

Avtal

Inom detaljplanen råder kommunalt huvudmannaskap, dock krävs ingen utbyggnad av ny allmän plats. Exploateringsförvaltningen och exploatören ska teckna exploateringsavtal samt parkering- och mobilitetsavtal

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat att

- exploatören ska bekosta förstärkningsåtgärder inom parken Kvillebäcksplatsen.
- överlåtelse av allmän plats för gång- och cykelväg

Tidplan

Förväntad byggstart av bostäderna är 2 kvartalet 2025 med förväntad färdigställande 2 kvartalet 2028

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

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			
Parkanläggning	20 tkr		
Övrig anläggning			
Summa			

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till genomförande av rubricerat ärende under förutsättning att exploateringsavtal, mobilitetsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen går för antagande.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jacob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl	
Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå	mnkr
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Exploateringsbidrag	1,4
Extern finansiering (stat, region etc)	
Summa Projektinkomster	1,4
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	
Gatuanläggningar	
Exploateringsfinansierade	
Skattefinansierade	
Parkanläggningar	1,4
<i>Exploateringsfinansierade</i>	1,4
<i>Skattefinansierade</i>	0
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	1,4
Projektnetto	0

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2024 års-prisnivå i miljoner kr	2024	2025-2027	Totalt
Inbetalningar			
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			0
Exploateringsbidrag		1,4	1,4
Extern finansiering			0
Summa inbetalningar		1,4	1,4
Utbetalningar			
Mark*			
Parkanläggning, exploateringsfinansierad		1,4	1,4
Gatuanläggning, exploateringsfinansierad			0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.		1,4	1,4
Gatuanläggning skattefinansierad			0
Parkanläggning skattefinansierad			0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.			0
Totalt		0	0

*Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
20xx-xx-xx. Dnr x00-xxxx/xx



Detalj-karta

