



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-15

Ärendenummer EXF-2023-00644

EXN 2024-11-18

Handläggare

Exploatering

Telefon: 031-365 00 00

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - samråd för detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga i Göteborg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga ("Detaljplanen") med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 5 november 2024. Exploateringsnämnden har beviljats förlängd svarstid till efter den 18 november 2024.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och förskola i ett centralt läge, anlägga parkering under mark samt stärka allmän plats i form av ett torg. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till platsens kulturhistoriska sammanhang. Planförslaget innebär vidare att Skanstorget omvandlas från en markparkeringsplats till ett öppet, grönt och levande torg som knyter ihop stadsdelarna Haga och Linné. Utgångspunkten för planarbetet har varit planbeskedet och tävlingsförslaget Haga hjärta Linné som ligger till grund för markanvisningen. Förslaget har under planarbetet bearbetats för att kunna tillgodose riksintresset för kulturmiljö. Planförslaget medger uppförande av ca 140 bostäder med lokaler i bottenvåningar i ett sammanbyggt kvarter. I kvarteret tillskapas bostäder med olika upplåtelseformer. En förskola om fyra avdelningar med tillhörande utemiljö föreslås vid Skansbergets fot. Befintliga markparkeringsplatser ersätts delvis i ett underjordiskt parkeringsgarage. Exploatör inom bostadskvartermarken är Ernst Rosén AB. Stadsfastighetsnämnden avser att uppföra och förvalta kommunal förskola om 4 avdelningar.

En förutsättning för projektet är en ekonomisk genomförbarhet, projektnettot visar på ett försiktigt positivt resultat för exploateringsnämnden.

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget som möjliggör för nya bostäder, lokaler, förskola, torg mm i ett centralt läge.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning samt för kommunintern markupplåtelse. Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmänplatsmark inom planområdet, flytt av ledningar m.m. och övriga markåtgärder.

Kretslopp och vatten får intäkt från brukningstaxan samt kostnader för nya VA-ledningar. Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader för förskola. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av förskolan. Stadsmiljönämnden får kostnader för drift- och underhåll av allmän plats inom planområdet. Planförslaget innebär ett försiktigt positivt projektnetto för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget förväntas medföra både positiva och negativa ekologiska effekter.

Planförslaget innebär att del av stadsdelspark tas i anspråk för bebyggelse av förskola.

Del av stadsdelsparken ("Skansparken") består av ädellövskog och har konstaterats ha höga naturvärden och har klassats som naturvärde klass 2. Planläggningen av del av Skansparken som kvartersmark innebär en förlust av lokala naturvärden och ekosystemtjänster. Förvaltningen bedömer att det finns en risk att parkmark även utanför den föreslagna kvartersmarken påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen. Planförslagets faktiska påverkan på områdets ekologiska värden riskerar därmed bli större. Det är viktigt att de ekosystemtjänster som påverkas av planförslaget också kompenseras för att på sikt bidra till en ökad biologisk mångfald.

Föreslagen trädplantering och dagvattenhantering inom allmän plats har potential att tillskapa ekosystemtjänster såsom reglering av lokalklimat, rening av dagvatten och ökad biologisk mångfald.

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.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget förväntas ge en positiv effekt på området utifrån social dimension. Förslaget bygger på att det nya torget ska göra plats för funktioner såsom handel, lek, sittplatser, uteserveringar och grönska. En tydligare gestaltning och utformning av torget bidrar till att det blir attraktivare för boende och besökare att vistas på platsen. Det nya torget ger möjlighet att tillföra en ny samlingsplats för de kringboende.

Bostadskvarteret utformas med attraktiva bottenvåningar för verksamheter som kan bidra till att aktivera omgivande gator och torg samt stärka platsens sociala funktion.

Tillkommande bostäder kommer att ha blandad upplåtelseform med bostadsrätter och minst 40% av bostäderna kommer att vara hyresrätter.

Behovet av förskolor i området är stort. Förslaget innebär att det tillkommer en förskola med ändamålsenliga lokaler med tillhörande utemiljö. Den sociala dimensionen bevakas vidare genom detaljplanearbetet.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. PM - komplettering angående ekonomisk bedömning

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan bostäder och förskola m. m. på Skanstorget inom stadsdelen Haga med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 5 november 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att samrådsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 18 november 2024. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och förskola i ett centralt läge, parkering under mark och allmän plats i form av ett torg. Syftet är att det tillkommande kvarteret ska anpassas till platsens kulturhistoriska sammanhang och till den byggnadsordning som präglar stenstadens gestaltning, i synnerhet inom stadsdelen Kommendantsängen.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
FN 2018-11-26 § 245	Markanvisning
FN 2020-12-07 § 253	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2021-11-15 § 281	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
EN 2024-02-05 § 18	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning

Detaljplanen

Planområdet är beläget vid Skansberget i anslutning till Haga, Kommendantsängen och Annedal i direkt anslutning till Övre Husargatan, ca 1 km sydväst om Göteborgs centrum. Göteborgs Stad äger övervägande del av marken.

Detaljplanen utgår från översiktsplanen i Göteborg men överensstämmer inte i alla avseenden, dock följer detaljplanen i hög grad de viktiga inriktningarna, den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Planområdet befinner sig i en bebyggelsemiljö som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Området Göteborgs innerstad, Skansenkronan, Skanstorget med inramande kvarter i Haga och Kommendantsängen ingår även i stadens program för bevarande. Skansberget med byggnadsminnet Skansen Kronan har pekats ut som känsligt, särskild hänsyn ska tas vid planering och vid lokalisering av ny bebyggelse.

Hälften av Skanstorget föreslås omvandlas till ett öppet, grönt och levande torg som knyter ihop stadsdelarna Haga och Linné genom att den befintliga markparkeringen tas bort och delvis ersätts i ett underjordiskt parkeringsgarage. Parkeringsplatserna ska i huvudsak vara allmänt tillgängliga.

En förskola om fyra avdelningar med tillhörande utemiljö föreslås vid Skansbergets fot vilken Stadsfastighetsnämnden avser att uppföra och förvalta.

Utgångspunkten för planarbetet har varit planbeskedet och tävlingsförslaget Haga hjärta Linné som ligger till grund för markanvisningen. Ett gediget arbete har lagts på att bearbeta tävlingsförslaget för att kunna minska påverkan och tillgodose riksintresset. Planförslaget medger uppförande av ca 140 bostäder med lokaler i bottenvåningar i ett sammanbyggt kvarter. I kvarteret tillskapas bostäder med olika upplåtelseformer. Exploatör för bostadskvarteret är Ernst Rosén AB.

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 allmän plats, gata och park, exploateras.

Allmän plats, torg och park

Inom detaljplanen planeras allmän plats, TORG, i den norra delen av planområdet samt mellan nytt kvarter och ny förskola. Ett gestaltungsförslag för möjlig utformning av allmän plats har tagits fram. Ambitionen är att skapa ett sammanhängande stadsrum, mellan Haga och nytt kvarter. Torget utformas med en grön karaktär i väster som en förlängning av Skansparken och en mer öppen och hårdgjord karaktär i öst som möte och entré mot Övre Husargatan. Utformningen ska tillvarata vyerna mot Skansen kronan och för att säkerställa detta reglerar detaljplanen att inga träd får placeras i torgets östra del.

Inom detaljplanen planeras allmän plats, PARK, i befintlig stadsdelspark ("Skansparken"). Entrén till Skansparken från torget/Bulteklubbsgatan får en ny sträckning längre norr ut för att säkerställa acceptabel friyta till förskolan.

Allmän plats, gata

Inom detaljplanen planeras allmän gata i den östra och södra delen av planområdet. Cykelbanan längs Övre Husargatan är ett pendelcykelstråk som Stadsmiljöförvaltningen planerar att enkelrikta. I samrådsförslaget bibehålls den befintliga sektionen.

Gatan söder om kvarteret regleras som GATA med möjlighet för leveranser och angöring till befintliga verksamheter/bostäder i befintligt kvarter i söder. För att säkerställa att vyerna från Övre Husargatan mot Skansen Kronan värnas reglerar detaljplanen att inga träd får planteras längs den södra gatan.

Trafik

Principen för trafikföringen bibehålls genom att torgytan i norr och väster om kvarteret görs körbar för att säkerställa nyttotrafik och angöring till kvarteret och förskolan. Utformning och trafikreglering behöver studeras vidare i syfte att minimera trafiken över torget och att styra trafiken till garaget via Risåsgatan/Kastellgatan i första hand. Trafiken kan väntas öka något längs dessa gator.

Angöring och cykelparkering

Det bedöms inte möjligt att klara kravet på angöring inom 25 meter till kvarterets samtliga entréer, avsteg från kravet föreslås därmed i förslaget. Angöringsmöjligheterna ska studeras vidare inför granskning för att minimera avsteg så långt det är möjligt.

I förslaget har kvarteret ingen förgårdsmark och cykelbesöksparkering till boende i kvarteret och till platsen i övrigt bedöms ha stor potential för samnyttjande. Det innebär att kravet på cykelbesöksparkering till de boende bör utgå i bygglovets då dessa anläggs på allmän platsmark.

Parkering

Inom planområdet finns en befintlig markparkering för besökare och boende med totalt ca 166 parkeringsplatser. Av dessa föreslås fyra kantstensparkeringar bevaras längs den södra gatan.

Planförslaget medger att det anläggs ca 60 parkeringsplatser i ett nytt underjordiskt garage, varav 55 platser syftar till att ersätta befintlig parkering och ska vara allmänt tillgängliga. Tillkommande parkering för kvarteret löses i extern anläggning genom parkeringsavtal. Sammantaget innebär förslaget att ca 102 parkeringsplatser ej kommer att ersättas. Under utbyggnadstiden kommer inga parkeringar att ersättas.

Skyfall

I nuläget går en skyfallsled tvärs över torget från övre Husargatan mot Skolgatan. För att hantera det beräknade skyfallet anläggs två tröskelhöjder, en som delar flödet och en som skyddar befintlig bebyggelse i norr. I den södra gatan anläggs en ränna för att hantera flödet. Förslaget innebär två avsteg från det tematiska tillägget i översiktsplanen ("TTÖP").

Avtal

För genomförandet av detaljplanen kommer genomförandavtal och köpeavtal tecknas med exploitören i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Tillgänglig parkering i parkeringsgarage avses att säkerställas genom avtal. Fastigheten för förskoländamål avses att upplåtas med kommunintern markupplåtelse. Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga avtal och upplåtelser behöver ses över. Avtal som berörs kommer dels att behöva sägas upp, omförhandlas alternativt omlokaliseras eller flyttas.

Tidplan

Granskning: 2-3 kvartalet 2025

Antagande i kommunfullmäktige: 1-2 kvartalet 2026

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

Förväntad byggstart är 2027 som kommer börja med att befintliga anläggningar och ledningar behöver flyttas eller omlokaliseras vilket beräknas ta ca 1 år. Byggnation av kvartersmark förväntas tidigast kunna starta 2028–2029 och pågå i ca 2–3 år. Allmän plats (GATA, TORG, PARK) kan delvis iordningställas parallellt med kvarteren men slutföras först i samband med att kvartersmark är utbyggd ca 2032. Tiderna är preliminära.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl och budgetkonsekvenser

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, lantmäteriatgärder, projektledningskostnader, markmiljö, arkeologi, flytt/rivning (ledning, stationer) geotekniska åtgärder, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder mm. Exploateringsnämnden får kostnader för att säkerställa parkeringsplatser i underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmark. Exploateringsnämnden får intäkter för markförsäljning samt arrendavgift för kommunintern markupplåtelse avseende förskoländamål.

Med hänsyn till de stora osäkerheter som redovisas nedan kommer projektkalkyl och budgetkonsekvenser att redovisas i samband med detaljplanens granskningsskede och förslag till beslut om genomförande. Förvaltningen gör dock bedömningen att projektnettot visar på ett försiktigt positivt resultat för exploateringsnämnden.

Kretslopp och vatten får inkomster från brukningstaxan och kostnader för anläggande av nya VA-ledningar. Stadsfastighetsnämnden får kostnader för arrendavgift för

kommunintern markupplåtelse för kommunägd mark som planläggs för förskoleändamål. Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av GATA, TORG, och PARK.

Driftkonsekvenser

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Allmän platsanläggning	221 tkr	2 880 tkr	3 101 tkr

Driftkostnader för GATA, TORG, och PARK ingår i Allmän platsanläggning.

Kommunala följdinvesteringar

Finns inga kända följdinvesteringar.

Osäkerhet och risker

Det finns risker och osäkerheter avseende utbyggnaden av allmänplats mark som gäller kostnader kopplade till konjunktur, markförhållanden, befintliga anläggningar, arkeologi, dagvatten- och skyfallshantering inkl. höjdsättning, dagsljusförhållanden, gestaltning och utformning samt avtalsförhandlingar. Vidare finns osäkerheter vad gäller intäkter som är kopplade till hur många kvadratmeter ljus BTA som planen slutligen kommer att medge. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, bedömningen är att planförslaget riskerar att orsaka skada, men inte påtaglig skada på riksintresset.

Risk bedöms föreligga för förvanskning av allmän plats. Bedömningen är preliminär och behöver utredas vidare.

Detaljplanen överensstämmer inte i alla avseenden med översiktsplanen, dock följer detaljplanen i hög grad de viktiga inriktningarna. Den sammanvägda bedömning är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner vilket behöver säkerställas i den fortsatta processen.

Exploateringsnämnden kommer belastas av kostnader för att säkerställa allmänna parkeringsmöjligheter i underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmark. Utformningen av parkeringsgaraget behöver studeras vidare.

I anslutning till Skansparken föreslås en förskola. Både investering, drift och underhåll bedöms bli högre än normalt. Ett genomförande av förskolan behöver säkerställas senast i samband med detaljplanens granskningsskede.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget som möjliggör för nya bostäder, lokaler, förskola, torg mm i ett centralt läge. Exploateringsförvaltningen ställer sig positiv till fortsatt planarbete och har följande medskick i det fortsatta planarbetet.

Plankartan möjliggör byggrätt för bostadskvarteret ända ut till fastighetsgräns. Förvaltningen ser att det är viktigt att studera påverkan och konsekvenser av att inte kunna lösa privata anläggningar (balkonger, dränering mm) inom kvartersmark.

Samordning med ledningsägare behöver fortsätta för att säkerställa att ledningar med tillhörande stationer ryms inom föreslagna lägen.

Allmän plats, gator och torg

Gestaltningen av allmän plats kommer studeras vidare för en god sammanvägning av kulturmiljöaspekter, ekologiska funktioner, höjdskillnader, tillgänglighet samt dag- och skyfallshantering. Förslagshandlingen kommer fördjupas för att säkerställa genomförandet av allmän platsmark.

Pendelcykelstråkets framkomlighet ska värnas, om trädrader längs Övre Husargatan ska flyttas bör de inte göras på ett sådant sätt att det minskar framkomligheten och/eller ökar konflikter mellan fotgängare och cyklister.

Torgytan norr och väster som är körbara föreslås regleras som gångfartsområde där fotgängare och cyklister är prioriterade och känner sig trygga. Dock finns möjligheten för rundkörning till garaget eller förskolan – det föreligger således en risk att mer trafik än önskat kör över torget om inte en mer begränsande trafikreglering införs. Åtgärder i utformning och eventuell reglering för att minska biltrafiken behöver studeras vidare.

Park, träd och grönsstruktur

Den markanvändning som föreslås i planen, i form av förskola på stadsdelspark, går emot översiktsplanen som rekommenderar att byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas samt att parkkvalitéer och ekosystemtjänster ska utvecklas. Att minimera påverkan på Skansparken är viktig förutsättning i det fortsatta arbetet. Den föreslagna förskolefastigheten måste kunna uppföras inom egen kvartersmark utan negativ påverkan på intilliggande Skansparken. Förvaltningen bedömer att vidare studier behövs för att säkerställa en bygg-/genomförandefas. Belysningen på förskolegården behöver anpassas och vara nedåtriktad och inte riktas mot berget för att inte störa fladdermössen i området. Detta bör säkerställas med en planbestämmelse.

Det har funnits tankar om att det nya torgyta ska utformas som ett parktorg med mycket träd som kompensation för att stadsdelspark tas i anspråk för annat ändamål än park. Mot bakgrund av kulturmiljöintressen har avvägningar gjorts i planen och för att minska påverkan på riksintresset har delar av torget planlagts med förbud mot trädplantering. Om det inte går att minska ianspråktagandet av stadsdelspark och inte fullt ut kompensera för ianspråktagandet med ett grönt torg behöver andra kompensationsåtgärder för förlorade rekreation, naturvärden och ekosystemtjänster genomföras.

Träd som påverkas av planen ska i första hand bevaras. Om det inte är möjligt ska träden kompenseras genom att nya träd planteras för att minska planens negativa påverkan på ekologiska kvalitéer och krontäckning.

Skyfallshantering

Den föreslagna skyfallshantering med tröskelhöjder som regleras i planen medför en risk att andra lösningar omöjliggörs och försvårar utformningen av allmän plats. Ur förvaltningens perspektiv är det önskvärt att inte reglera höjdsättning för att inte begränsa möjligheterna att hantera skyfall och utformningen av allmän plats i ett senare skede.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef projekt Norr

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-11-18. Dnr EXF 2023 00644



Detalj-karta



PM

Utfärdat 2024-11-15

Ärendenummer EXF-2023-00644

EXN 2024-11-18

Komplettering angående ekonomisk bedömning för yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - samråd för detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga i Göteborg

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga ("Detaljplanen"). Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och förskola i ett centralt läge, anlägga parkeringar under mark samt stärka allmän plats i form av ett torg.

Projektkalkyl och budgetkonsekvenser

Detaljplanens genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser hanteras och bevakas av exploateringsförvaltningen. En säkerställd finansiering är en förutsättning för att kunna genomföra projektet. En projektkalkyl finns framtagen för projektet och projektnettot visar på ett försiktigt positivt resultat för exploateringsnämnden. Mot bakgrund av att projektet befinner sig i ett tidigt skede och omfattas av större osäkerheter och risker har en projektkalkyl inte bifogats i samband med att förvaltningen yttrat sig över detaljplanen.

Exploateringsnämnden kommer att få utgifter för utbyggnad av allmän plats. Den allmänna platsen omfattar gator, park och en större torgbildning. Nämnden belastas vidare av myndighets- och projektledningskostnader, markmiljö/masshantering, arkeologiska utredningar och åtgärder, flytt/rivning (ledningar, stationer) geotekniska åtgärder, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder mm.

Exploateringsnämnden kommer att få kostnader för att säkerställa parkeringsplatser i underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmark som ska vara tillgängliga för allmänheten. Utformningen av parkeringsgaraget samt konsekvensen av att parkeringsplatser inte kommer kunna ersättas under byggtiden kommer att behöva studeras vidare.

Exploateringsnämnden kommer att få intäkter för markförsäljning samt kommunintern markupplåtelse avseende förskoleändamål.

Projektkalkyl nedan baseras på samrådsförslaget.

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	178

Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	178
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	2
Markförvärv	
Markåtgärder	32
Gatuanläggningar	94
<i>Exploateringsfinansierade</i>	47
<i>Skattefinansierade</i>	47
Parkanläggningar	10
<i>Exploateringsfinansierade</i>	8
<i>Skattefinansierade</i>	2
Övriga anläggningar	37
<i>Exploateringsfinansierade</i>	6
<i>Skattefinansierade</i>	31
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	175
Projektnetto	3 +/- 30%

Osäkerhet och risker

Det finns stora osäkerheter vad gäller intäkter som är kopplade till hur många kvadratmeter ljus BTA som planen slutligen kommer att medge. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Bedömningen är i nuläget att planförslaget riskerar att orsaka skada, men inte påtaglig skada på riksintresset. Mot bakgrund av att ytterligare planläggning aktualiserats i anslutning till området kan en sammanvägd bedömning avseende risk för påtaglig skada på riksintresse komma att bli aktuell.

Osäkerheter och risker omfattar även utbyggnad av allmänplats mark som gäller kostnader kopplade till konjunktur, markförhållanden, befintliga anläggningar, arkeologi, dagvatten- och skyfallshantering inkl. höjdsättning, dagsljusförhållanden, gestaltning och utformning samt avtalsförhandlingar.

Den sammanvägda bedömning är att förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner, dock överensstämmer Detaljplanen inte i alla avseenden med översiktsplanen

även om den i hög grad följer de viktiga inriktningarna, vilket behöver säkerställas i den fortsatta processen.

Risk bedöms även föreligga för förvanskning av allmän plats, bedömningen är preliminär och behöver utredas vidare. I anslutning till Skansparken föreslås en förskola. Både investering, drift och underhåll bedöms bli högre än normalt mot bakgrund av platsens höga komplexitet. Ett genomförande av förskolan behöver studeras vidare i detalj och säkerställas senast i samband med detaljplanens granskningsskede. Ev. kan exploateringsförvaltningen komma att belastas av markförberedande åtgärder för att nå genomförbarhet.

Siffrorna i kalkylen är mycket osäkra med hänsyn till vad som redovisats ovan och ska ses utifrån det. Det är vår bedömning att det kan bli stora förändringar i kalkylen under fortsatt arbete och en försiktig bedömning av osäkerheten är att projektnettot kan förändras +/- 30 %. Risken för en negativ förändring bedöms dock större än chansen till positiva.