

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-17

Ärendenummer EXF-2023-03332

EXN 2024-05-20

Handläggare

Lisa Carlsson

Telefon: 031- 368 11 88

E-post: lisa.carlsson@exploatering.goteborg.se

Återtagande av sökta planbesked för Ånäsfältet, Näsetvägen, Kvarteret Plantaget samt upphävande av del av stadsplan i Kärra

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden återtar ansökan om planbesked för
 - a. bostäder med mera vid Ånäsfältet, inom stadsdelen Bagaregården (fastighetsnämnden 2016-10-24 § 298 dnr 3257/16 och fastighetsnämnden 2018-05-21 § 123 dnr 6071/17)
 - b. bostäder och service vid Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott (fastighetsnämnden 2020-12-07 § 256 dnr 3628-19)
 - c. utbildningslokaler, bostäder och BmSS i del av kvarter 1 Plantaget inom stadsdelen Olivedal (fastighetsnämnden 2020-02-03 § 24 dnr 4959/18) samt
 - d. upphävande av del av stadsplan (1480K-II-3377) inom stadsdelen Kärra (fastighetsnämnden 2019-10-21 § 240 dnr 5640/19)
2. Exploateringsnämnden översänder beslutet till stadsbyggnadsnämnden

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen sett över pågående sökta planbesked och aktualitetspröva dem mot den nya politiska inriktningen med sammanhållen stadsutveckling. Förvaltningen har i samband med detta även sett över sökta planbesked vars syfte har förfallit.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett återtagande av de sökta planbeskeden bidrar till minskade förgäveskostnader för Staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte bedömts aktuell i detta ärende.

Bilagor

1. Beslut om ansökan om planbesked för bostäder med mera vid Ånäsfältet, inom stadsdelen Bagaregården (fastighetsnämnden 2016-10-24 § 298 dnr 3257/16 och fastighetsnämnden 2018-05-21 § 123 dnr 6071/17)
2. Beslut om ansökan om planbesked för bostäder och service vid Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott (fastighetsnämnden 2020-12-07 § 256 dnr 3628-19)
3. Beslut om ansökan om planbesked för utbildningslokaler, bostäder och BmSS i del av kvarter 1 Plantaget inom stadsdelen Olivedal (fastighetsnämnden 2020-02-03 § 24 dnr 4959/18)
4. Beslut om ansökan om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480K-II-3377) inom stadsdelen Kärra (fastighetsnämnden 2019-10-21 § 240 dnr 5640/19)

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Exploateringsförvaltningen har fått i uppdrag att i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen se över pågående sökta planbesked och aktualitetspröva dem mot den nya politiska inriktningen med sammanhållen stadsutveckling. Förvaltningen har i samband med detta även sett över sökta planbesked vars syfte har förfallit. Förvaltningen har identifierat fyra planbesked som bör återtas, ett planbesked där dess syfte har förfallit och tre planbesked som bör arbetas om tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande fastighetsnämnden har beslutat om att söka planbesked för fyra områden, Ånäsfältet, Näsetvägen, Kvarteret Plantaget och i Kärra. Planbeskedet i Kärra fick ett positivt beslut hos dåvarande byggnadsnämnden, men syftet med planbeskedet har förfallit varpå det behöver tas bort från stadsbyggnadsförvaltningens startlista över kommande detaljplanestarter. För de andra tre sökta planbesked krävs så stora ändringar att både exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen hellre vill börja om från början med en gemensam idé och jobba tillsammans med området för en god stadsutveckling på platsen.

Planbesked för Ånäsfältet

Dåvarande fastighetskontoret ansökte om planbesked vid Ånäsfältet år 2016 för bostäder med mera. Dåvarande byggnadsnämnden har begärt in kompletterande underlag för att styrka platsens lämplighet för det sökta ändamålet. Förvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen i det fortsatta arbetet med platsens lämplighet kommit fram till att det behöver göras ett omtag för platsen och dess innehåll. De båda förvaltningarna ser att platsen kan vara lämplig för byggnation. Förslaget från båda förvaltningarna är att dra tillbaka det sökta planbeskedet och när det blir aktuellt med en utveckling på platsen att förvaltningarna gemensamt tar fram en stadsutvecklingsidé.

Planbesked för Näsetvägen

Dåvarande fastighetskontoret ansökte om planbesked vid Näsetvägen år 2020 för bostäder och utbildningslokaler. Stadsbyggnadsförvaltningen har sedan dess arbetat med ett planprogram för området. Planprogrammet har varit ute på samråd men är ännu ej godkänt. Den inriktning som planprogrammet föreslår för platsen går inte i linje med ansökt planbesked. Förvaltningen föreslår, i överenskommelse med stadsbyggnadsförvaltningen, att dra tillbaka det sökta planbeskedet och ta fram en gemensam stadsutvecklingsidé.

Planbesked för kvarteret Plantaget

Dåvarande fastighetskontoret ansökte om planbesked vid kvarteret Plantaget år 2020 för förskola, lokaler bostäder och BmSS. De båda förvaltningarna ser att platsen kan vara lämplig för byggnation men innehållet behöver studeras vidare utefter vad staden har för behov och platsens lämplighet. Förslaget från båda förvaltningarna är att dra tillbaka det sökta planbeskedet och när det blir aktuellt med en utveckling på platsen att förvaltningarna gemensamt tar fram en stadsutvecklingsidé.

Planbesked för upphävande i Kärra

Dåvarande fastighetskontoret ansökte om planbesked för att hantera allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som tidigare inte blivit inlöst. Dåvarande byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked. Den kommunala allmän

platsmarken är nu inlöst varpå syftet med upphävande av del av stadsplan har förfallit. Med ett återtagande av planbeskedet tas ärendet bort från stadsbyggnadsförvaltningens startlista för kommande detaljplaner.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att samtliga listade projekt bör avbrytas. De planbesked som fastighetskontoret tidigare har ansökt om ligger inte i linje med hur förvaltningen idag vill utveckla området. För ett av planbeskeden har dess syfte förfallit. För att kunna komma vidare med en stadsutveckling på de önskade platserna behöver exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen titta på lämplig utveckling och byggnation tillsammans enligt nu gällande förutsättningar för platserna.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



§ 298 diariernr 3257/16

Ansökan om planbesked bostäder med mera vid Ånäsfältet, inom stadsdelen Bagaregården

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2016-10-24
Yttrande L, M

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder m.m. vid Ånäsfältet inom stadsdelen Bagaregården.
2. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

PROTOKOLLSANTECKNING

Ledamöterna för L och M antecknar som yttrande en skrivelse, bilaga 1.

§ 123 6071/17

Ansökan om planbesked för bostäder och utbildningslokaler vid Ånäsfältet inom stadsdelen Bagaregården

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2018-04-23

Yrkande MP, S

Yrkande M, L

Yrkande V

TIDIGARE BEHANDLING

Bordlagt 2018-04-23, § 82

YRKANDEN

Hampus Magnusson (M): bifall till yrkande från M, L, bilaga 1

Hanna Bernholdsson (MP): bifall till yrkande från MP, S, bilaga 2

Bobbo Malmström (V): bifall till yrkande från V, bilaga 3

PROPOSITIONSORDNING I HUVUDOMRÖSTNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj (-) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutar i enlighet med Hampus Magnussons yrkande. Omröstning begärs.

Ordföranden Jahja Zeqiraj (-) meddelar att Hampus Magnussons yrkande är huvudförslag.

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2018-05-21

Nämnden godkänner följande propositionsordning;

- a) proposition på Hanna Bernholdssons yrkande och Bobbo Malmströms yrkande för att utse motförslag till huvudförslaget
- b) proposition på Hampus Magnussons yrkande och det yrkande som fastighetsnämnden utser till motförslag

PROPOSITIONSORDNING I OMRÖSTNING OM MOTFÖRSLAG

Ordföranden Jahja Zeqiraj (-) ställer proposition på yrkandena enligt punkt a) och finner att nämnden beslutar att utse Hanna Bernholdssons yrkande till motförslag. Omröstning begärs.

Godkänd voteringsproposition; Ja-röst för bifall till att Hanna Bernholdssons yrkande utses till motförslag. Nej-röst för bifall till att Bobbo Malmströms yrkande utses till motförslag.

Omröstningsresultat i omröstning om motförslag;

Hanna Bernholdsson, Ingvar Andersson och Håkan Bernhardsson röstar Ja (3)

Bobbo Malmström röstar Nej (1)

Hampus Magnusson, Magnus Nylander, Per Haag, Birgitta Gunér och Jahja Zeqiraj avstår från att rösta.

Nämnden har således beslutat att utse Hanna Bernholdssons yrkande som motförslag till huvudförslaget.

Ordföranden Jahja Zeqiraj (-) ställer proposition på yrkandena enligt punkt b) och finner att Hampus Magnussons yrkande bifallits. Omröstning begärs.

Godkänd voteringsproposition; Ja-röst för bifall till Hampus Magnussons yrkande. Nej-röst för bifall till Hanna Bernholdssons yrkande.

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2018-05-21

Omröstningsresultat i huvudomröstning;

Hampus Magnusson, Magnus Nylander, Per Haag, Birgitta Gunér och Jahja Zeqiraj röstar
Ja (5)

Hanna Bernholdsson, Ingvar Andersson och Håkan Bernhardsson röstar Nej (3)

Bobbo Malmström avstår från att rösta

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar;

Fastighetskontorets förslag avslås i sin helhet och att fastighetskontoret i stället fortsätter arbetet med tidigare ansökan om planbesked för bostäder och förskola i enlighet med beslutet i fastighetsnämnden den 24 oktober 2016.

Tidigare yrkande från MP, S och V den 23 april 2018 återtas.



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-10-24
diarienummer 3257/16

Strategisk planering

Joel Blomgren
telefon 031-368 12 12
e-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för bostäder med mera vid Ånäsfältet, inom stadsdelen Bagaregården

Förslag till beslut

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder med mera vid Ånäsfältet inom stadsdelen Bagaregården.
2. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Ärendet

Fastighetskontoret bedömer att området kan bestå av en kombination av bostadsbebyggelse samt ytor för rekreation och idrott. Bostadsbebyggelsen kan omfatta cirka 85 lägenheter och placeras i områdets norra del. Bebyggelsen ska även omfatta en förskola med potential upp till 4 avdelningar integrerat med bostäderna samt till viss del lokaler i bottenvåningarna. Ytor för idrott och rekreation fokuseras till den södra delen av området.

Aktuell plats omfattar Ånäsfältet inom stadsdelen Bagaregården och tillhör SDN-område Örgryte-Härlanda. Marken består i dagsläget huvudsakligen av en grönyta som används för rekreation samt en fotbollsplan. Området omfattar del av fastigheten Bagaregården 742:38 som ägs av Göteborgs kommun.

Gällande detaljplaner för området anger allmän plats, idrott samt skyddsplantering.

Överväganden

Fastighetsnämnden beslutade 2016-05-16 § 165 med diarienummer 3441/15 att uppdra åt fastighetskontoret att i öppet förfarande bjuda in till intresseanmälningar för markanvisningar gällande bostäder vid Ånäsfältet.

Kontoret föreslår att en ansökan om planbesked för området lämnas in till byggnadsnämnden med utgångspunkt från detta tjänsteutlåtande samt tillhörande bilagor. Vid positivt planbesked avser fastighetskontoret att bereda frågan om markanvisning och därefter återkomma till nämnden.

Martin Öbo
Tf Fastighetsdirektör

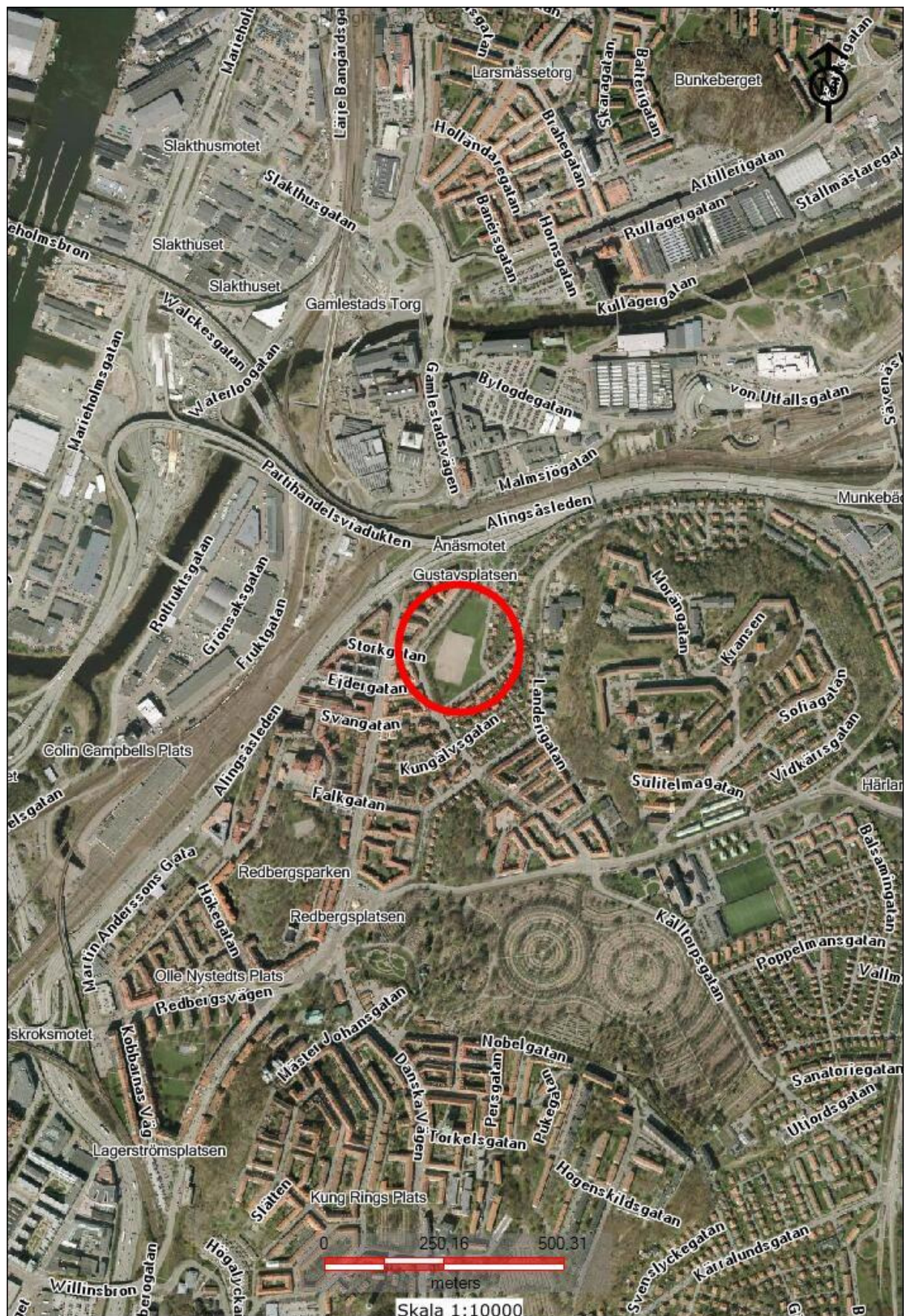
Stephan Cedergren
Tf Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta, Detaljkarta

Bilaga 2 – Ärendepresentation

Översiktskarta



Ansökan om planbesked för bostäder med mera vid Ånäsfältet, inom stadsdelen Bagaregården



Göteborgs
Stad

Bakgrund och syfte

Syfte: Förslaget består av en kombination av bostadsbebyggelse samt ytor för rekreation och idrott. Bostadsbebyggelsen består av ca 85 lägenheter och placeras i områdets norra del. Bebyggelsen omfattar även en förskola med potential upp till 4 avdelningar integrerat med bostäder samt till viss del lokaler i bottenvåningarna. Ytor för idrott och rekreation fokuseras till den södra delen av området.

Läge: Området ligger på Ånäsfältet inom stadsdelen Bagaregården ca 3 km från Göteborgs centrum.

SDN-område: Örgryte-Härlanda.

Fastigheter: Bagaregården 742:38.

Områdets nuvarande markanvändning: Grönyta för rekreation samt fotbollsplan

Gällande detaljplan: Allmän plats, idrott samt skyddsplantering.

Kollektivtrafik: Spårvagnslinje 6, 7 och 11 trafikeras på Ånäsvägen med närmsta hållplats Ejdergatan. Busslinje 62 trafikerar Gustavsgatan med närmsta hållplatserna Bagaregårdsskolan samt Strömmensbergsstigen. Busslinje 513 trafikeras på Alingsåsleden med närmsta hållplats Gustavsplatsen.



Översiktskarta

Ansökan om planbesked för bostäder med mera vid Ånäsfältet, inom stadsdelen Bagaregården



Beskrivning av projektet

Uppskattad volym: Ca 11 000 kvm BTA

Aktiva bottenvåningar: Förskola samt lokaler

Integrera kommunal service: Förskola upp till 4 avdelningar ska integreras i bostadsbebyggelsen

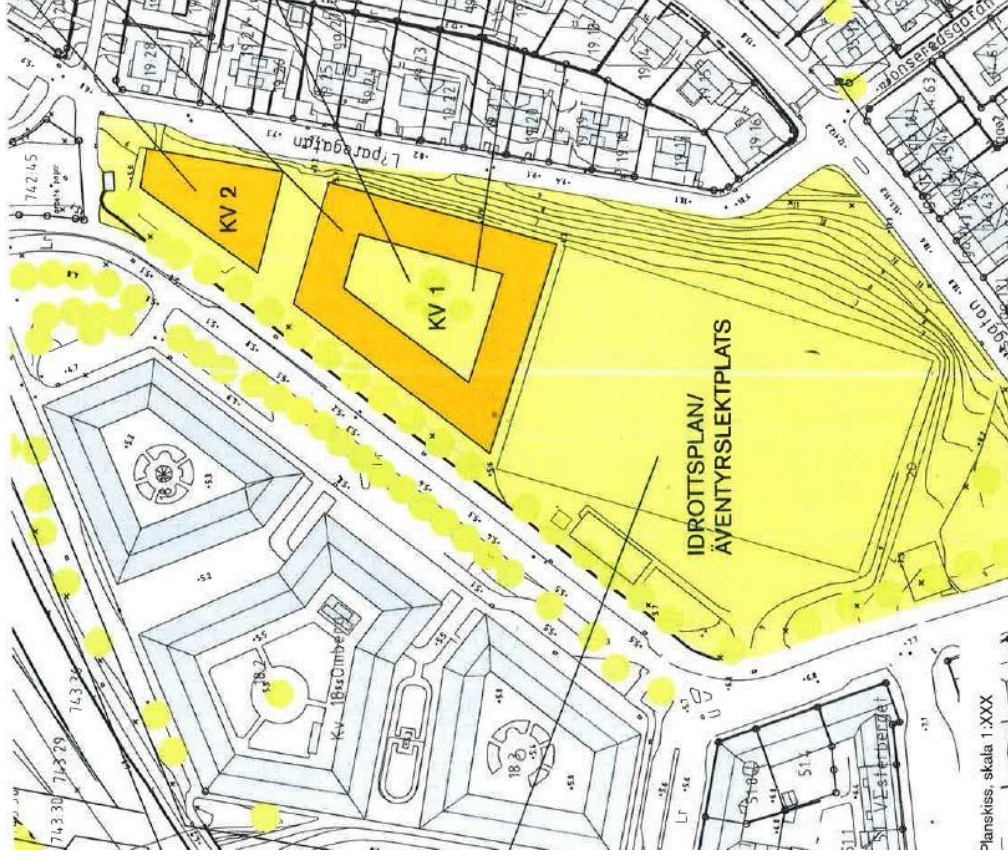
Angöring: Från Stockholmsgatan och/eller Löparegatan.

Parkering: Underjordisk parkering i garage.

Särskilda utredningsbehov, genomförandefrågor mm

Följande frågor behöver utredas:

- Eventuell påverkan på riksintresse kommunikationer för väg och järnväg
- Närhet till transportled för farligt gods
- Buller
- Luftkvalitet



Illustrationsskiss



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-12-07

§ 256 3628/19

Ansökan om planbesked för bostäder, skola och förskola vid Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för bostäder och service i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-12-07

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-12-07

Diarienummer 3628/19

Handläggare

Ingegerd Linder

Telefon: 031-368 11 59

E-post: ingeherd.linder@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för bostäder och service vid Näsetvägen inom stadsdelen Järnbrott.

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för bostäder och service i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Ärendet innebär att pröva möjligheten att bygga om Näsetvägens norra del till en stadsgata och att tillföra området ca 600 nya bostäder, en ny skola och en ny förskola. Bostadsinnehållet föreslås bestå av 54 stadsradhus, ca 200 studentbostäder samt 350 lägenheter varav 14 bostäder med särskild service.

Den nya bebyggelsen bidrar till integration genom att knyta samman villabebyggelsen i Näset och Önnared med det storskaliga lägenhetsområdet vid Topasgatan. Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då obebyggd mark omvandlas till stad.

Projektet har startats upp av fastighetskontoret för att tillskapa nya bostäder och service inom ett strategiskt läge intill tyngdpunkt Frölunda Torg.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet medför kostnader för ombyggnad av Näsetvägen till stadsgata, nya lokalgator, ledningsflyttar samt kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturmark och skyfallsytor. Dessa kostnader bekostas av kommunen som äger all mark.

Stadsledningskontoret och Lokalförvaltningen säkerställer att investeringsmedel finns för projektering och byggnation av en ny förskola 8 avdelningar och en skola för 600 elever.

Fastighetsnämnden beräknas få intäkter från markförsäljning som överstiger kostnaderna för genomförande med god marginal.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bedöms vara ekologiskt hållbart genom att möjliggöra ett enkelt vardagsliv med mycket god service, kollektivtrafik och rekreationsytor inom gångavstånd.

Den mycket goda servicen och kollektivtrafiken vid Frölunda Torg finns inom 1,5 km gångavstånd samt nås med buss vid Näsetvägen, ca 2-3 min. Havet finns inom räckhåll,

Näsetbadet nås med buss, bil eller cykel ca 3,5 km. Ruddalens idrottsområde nås bl.a. via ett grönt promenadstråk genom Toftaåsen och Järnbrottsskogen, ca 3 km. Välen naturreservat ligger i anslutning.

Bedömning ur social dimension

Den föreslagna nya bebyggelsen utmed Näsetvägen tillför bostäder för flera olika målgrupper: radhus, studentbostäder, lägenheter och bostäder med särskild service och breddar utbudet som finns idag. Den nya bebyggelsen är även ett steg i att knyta ihop och överbrygga sociala barriärer mellan radhus- och villaområden i Näset och Önnared och det storskaliga lägenhetsområdet vid Topasgatan.

En ny skola för 600 elever åk 7-9 vid Högsbo basket blir en centrumpunkt för området och en plats för människor från olika socioekonomiska grupper att mötas. I projektet ingår också en ny förskola med 8 avdelningar, som ersätter befintlig förskola Topasgatan 1 som har 4 avdelningar och har uppnått sin tekniska livslängd. Det innebär ett tillskott av 4 avdelningar vilket beräknas täcka behovet som uppstår. En ny skola för elever åk F-6 planeras i ett kommande projekt vid Ängåsberget, ca 1 km gångväg.

Samverkan

Samverkan har skett med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Park- och naturförvaltningen, Lokalsekretariatet, Göteborg energi och Kretslopp och vatten. Samtliga hörda är positiva till förslaget men påtalar att en detaljplan inte kan starta förrän planprogram för Tynnered, som ska starta årsskiftet 2020/2021, har kommit en bit på väg och att förslaget kan komma att justeras utifrån planprogrammet. Övriga synpunkter som inkommit behöver utredas vidare inom arbetet med en detaljplan.

Samverkan har även skett med den privata fastighetsägaren Erik Tibergs fastigheter/Mio möblers butik samt tomträttshavare Food Folks AB/Mc Donalds restaurang och Olof och Caroline Wijks stiftelse/ca 80 hyresrättsradhus. Samverkan har också skett med arrendator Högsbo basket. Samtliga är positiva till utvecklingen och kommer eventuellt själva ansöka om planbesked och därmed bli en del av en kommande detaljplan.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Skiss
3. Utdrag från översiktsplan och fördjupad översiktsplan
4. Utdrag från planprogram Frölunda
5. Utdrag från ”Historik stadsplaneanalys”
6. Utdrag ur fördelning av upplåtelseformer

Ärendet

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden fattar beslut om ansökan om planbesked.

Beskrivning av ärendet

Ärendet innebär att pröva möjligheten att bygga om Näsetvägens norra del till en stadsgata och att tillföra området ca 600 nya bostäder, en ny skola och en ny förskola. Bostadsinnehållet föreslås bestå av 54 stadsradhus, ca 200 studentbostäder samt 350 lägenheter varav 14 bostäder med särskild service (2 integrerade gruppboheter).

Stadsgata innebär i aktuellt skissförslag ett tydligt och avgränsat gaturum som skapas genom den nya bebyggelsen, entréer vänds mot gatan. Trädrader med kantstensparkering skiljer ytorna för gående och cyklister från biltrafiken i gatans mitt. Dagens dubbla körfält utmed den norra delen av Näsetvägen behålls medan Korsåsgatans avfart föreslås flyttas söderut för att få en genare dragning och frigöra mark för byggnation.

Projektet har startats upp av fastighetskontoret för att tillskapa nya bostäder inom ett strategiskt läge intill tyngdpunkt Frölunda Torg. Projektet har också ett syfte att bidra med en ny stor skola för att möta behovet av nya skolplatser som bl a har uppstått i och med markreservation Välen Park.

Området är utpekad för stadsutveckling inom förslag till ny Översiktsplan samt förslag till Fördjupad Översiktsplan för Högsbo-Frölunda. Ett planprogram för Tynnered ska starta till årsskiftet 2020/2021 där aktuellt område föreslås ingå.

Marken ägs av Göteborgs stad. Föreslagen bebyggelse omfattar framförallt del av fastigheten Järnbrott 758:621. Förslaget omfattar även del av fastighet Järnbrott 187:4 som idag arrenderas av Högsbo basket för parkeringsändamål samt en mindre del av fastigheterna Järnbrott 171:1 samt Järnbrott 758:562 som är upplåtna genom kommunintern markupplåtelse till lokalnämnden för parkering samt natur. Parkeringsyta som bebyggs föreslås ersättas i ett parkeringshus vid Toftaåsgatan (Högsbo basket och lokalsekretariatet är införstådda med förslaget).

Området ligger i Västra Göteborg inom stadsdelen Järnbrott, utmed Näsetvägens västra och östra sida mellan Ängås gård och Mio möblers handelsplats.

Marken som föreslås tas i anspråk för bebyggelse består av obebyggd mark (parkeringsyta, bullervallar, mark som frigörs vid flytt av Korsåsgatan) utmed Näsetvägens norra del samt naturmark vid Ängåsberget. Gaturummet upplevs som överdimensionerat och är utformat för att biltrafiken snabbt ska ta sig fram.

Det finns en gällande detaljplan från 2008 för en större del av området "Detaljplan för bostäder mm vid Ängås inom stadsdelen Järnbrott". Planen är utbyggd och genomförandetiden har gått ut. Det finns även 2 äldre stadsplaner där genomförandetiden har gått ut (1480K-11-3179 samt 1480K-11-3643).

I den föreslagna nya Översiktsplanen samt föreslagna Fördjupade Översiktsplanen för Högsbo-Frölunda är området markerat som "mellanstadens prioriterade utbyggnadsområde".

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden ansöker om planbesked för ca 600 nya bostäder, varav 14 bostäder med särskild service samt skola och förskola utmed norra delen av Näsetvägen. Näsetvägen föreslås utformas till stadsgata.

Fastighetskontoret anser att det är viktigt att ansökan om planbesked görs i detta skede för att visa på fastighetskontorets intentioner med den kommunägda marken inför det kommande planprogrammet för Tynnered.

Kontoret anser också att det är av stor vikt att aktuell utveckling av Näsetvägen sätts i ett gemensamt sammanhang med bostadsprojektet Välen Park som har fått positivt planbesked med planstart år 2022. (Välen Park består av ca 500 bostäder, idrott, föreningsliv och förskola samt ev. idrottsskola).

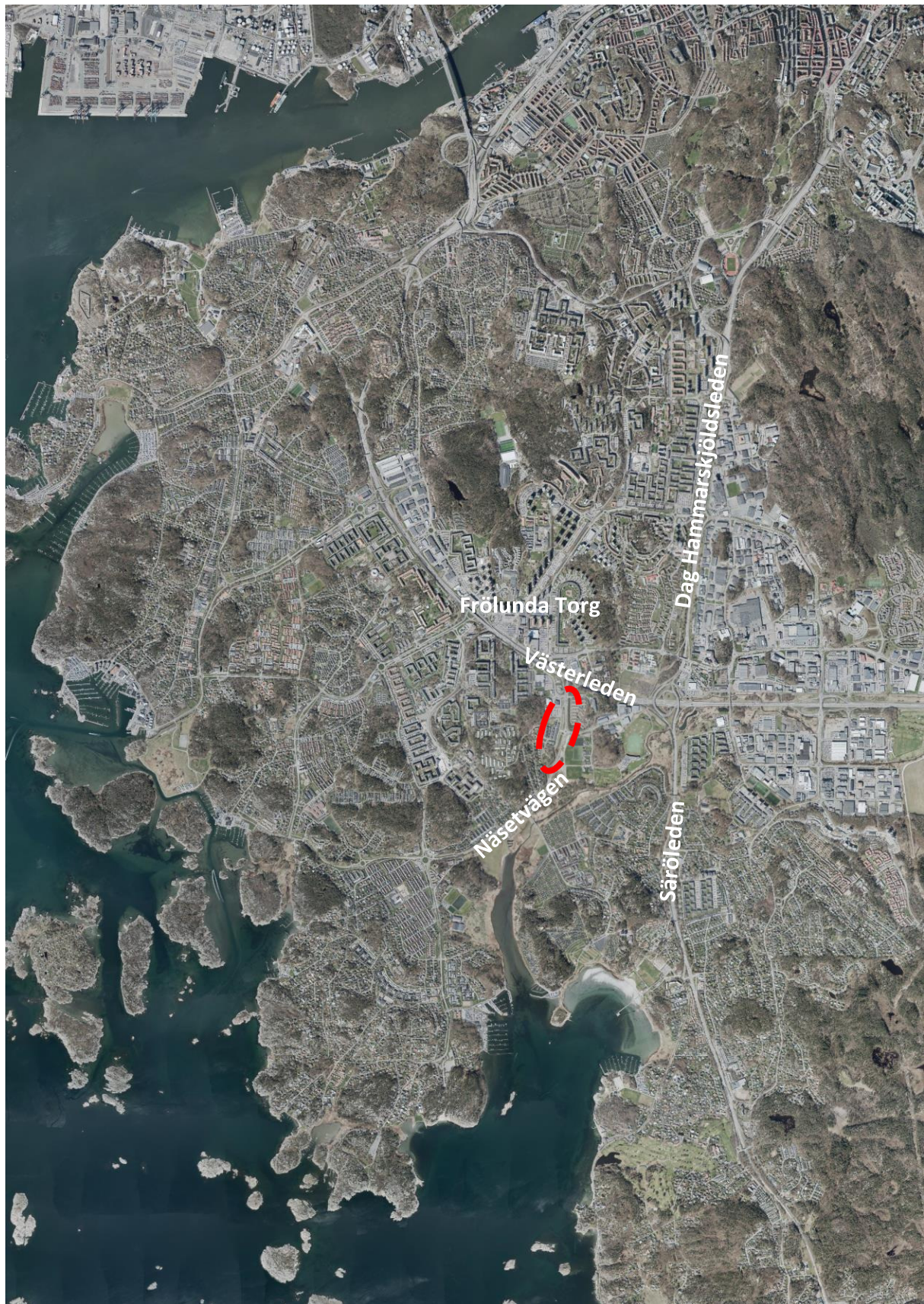
Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då obebyggd mark utvecklas till stad.

Ansökan om planbesked för stadsutveckling vid Näsetvägen är en viktig del för att säkerställa målet om småhus, bostäder med särskild service och studentbostäder samt bidra till försörjning av skolor och förskolor.

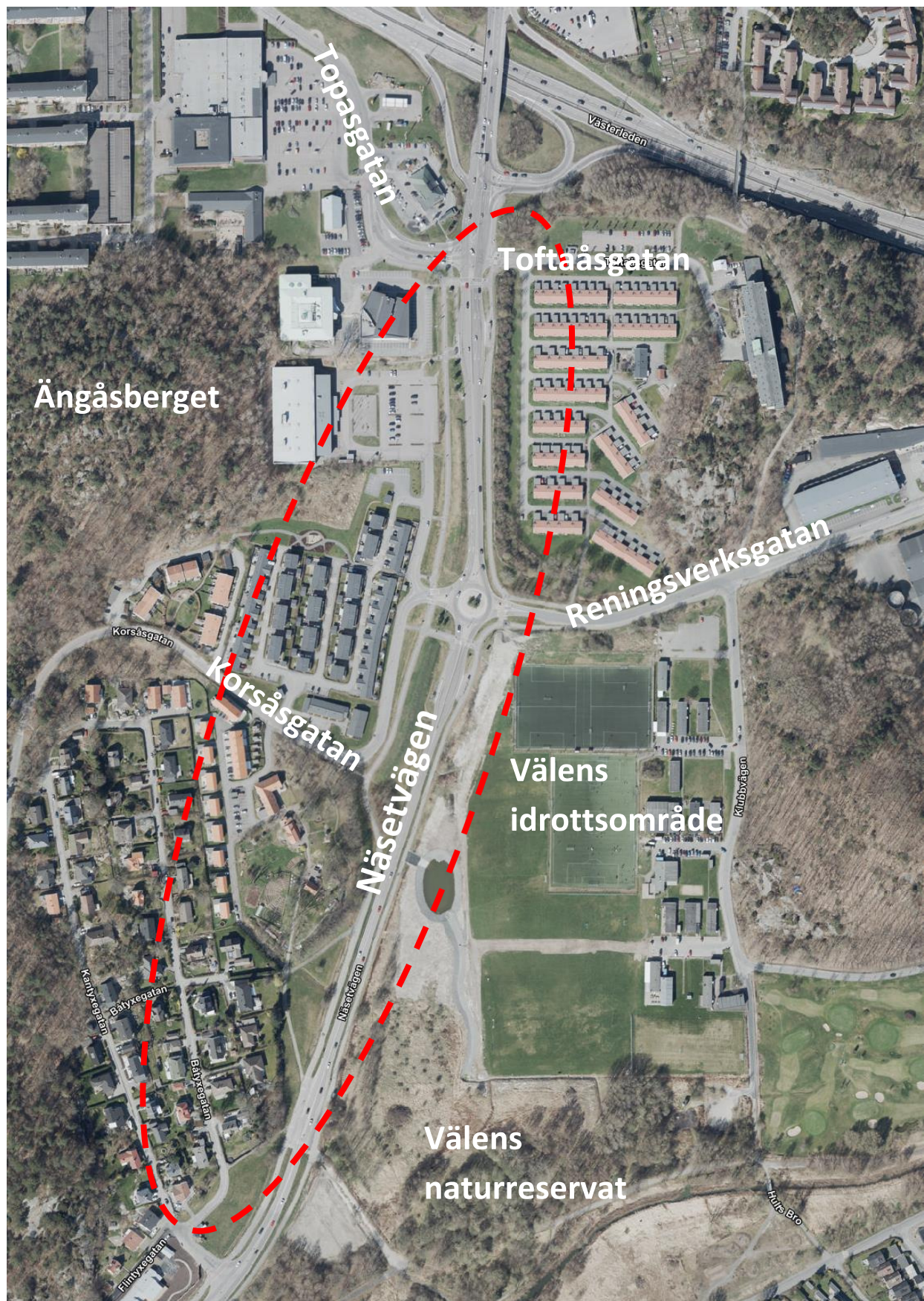
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

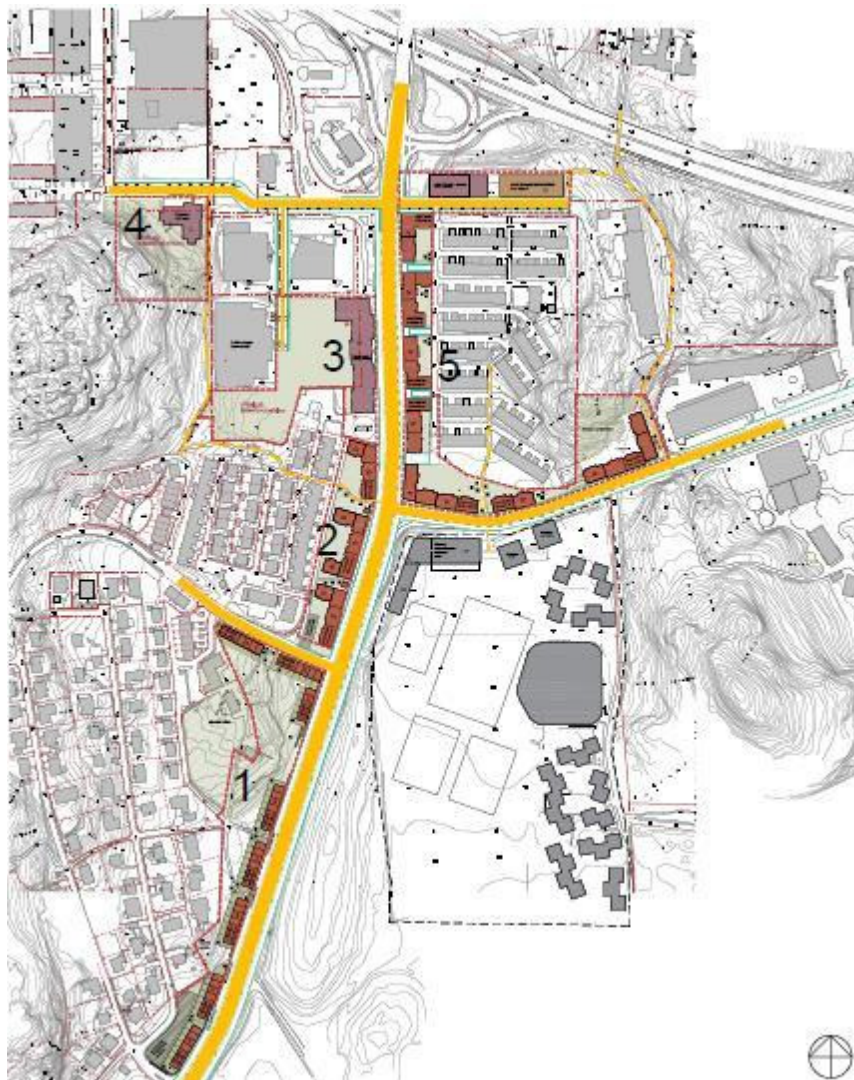
Översiktskarta



Detalj-karta



Arkitektskiss



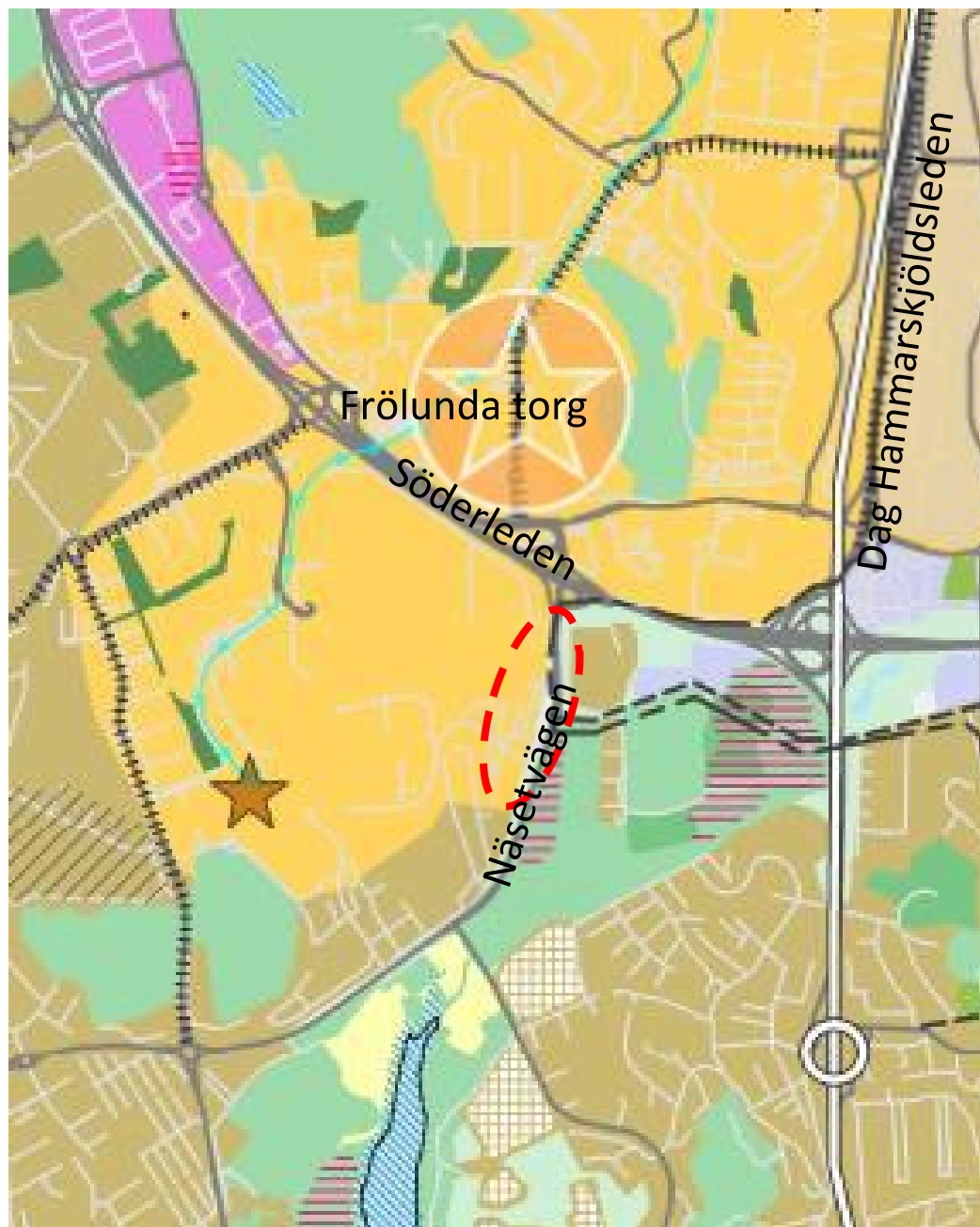
Skiss innehåll

Delområde:

1. 54 stadsradhus
2. 200 studentbostäder och 50 bostäder i flerbostadshus
3. skola 600 elever
4. förskola 8 avdelningar
5. 300 bostäder i flerbostadshus inkl 2 integrerade bmss (14 bostäder), p-hus samt idrottshall för skolan

Totalt Bostadsinnehåll:
600 bostäder

Översiktsplan, samrådshandling 2018



Blandad stadsbebyggelse

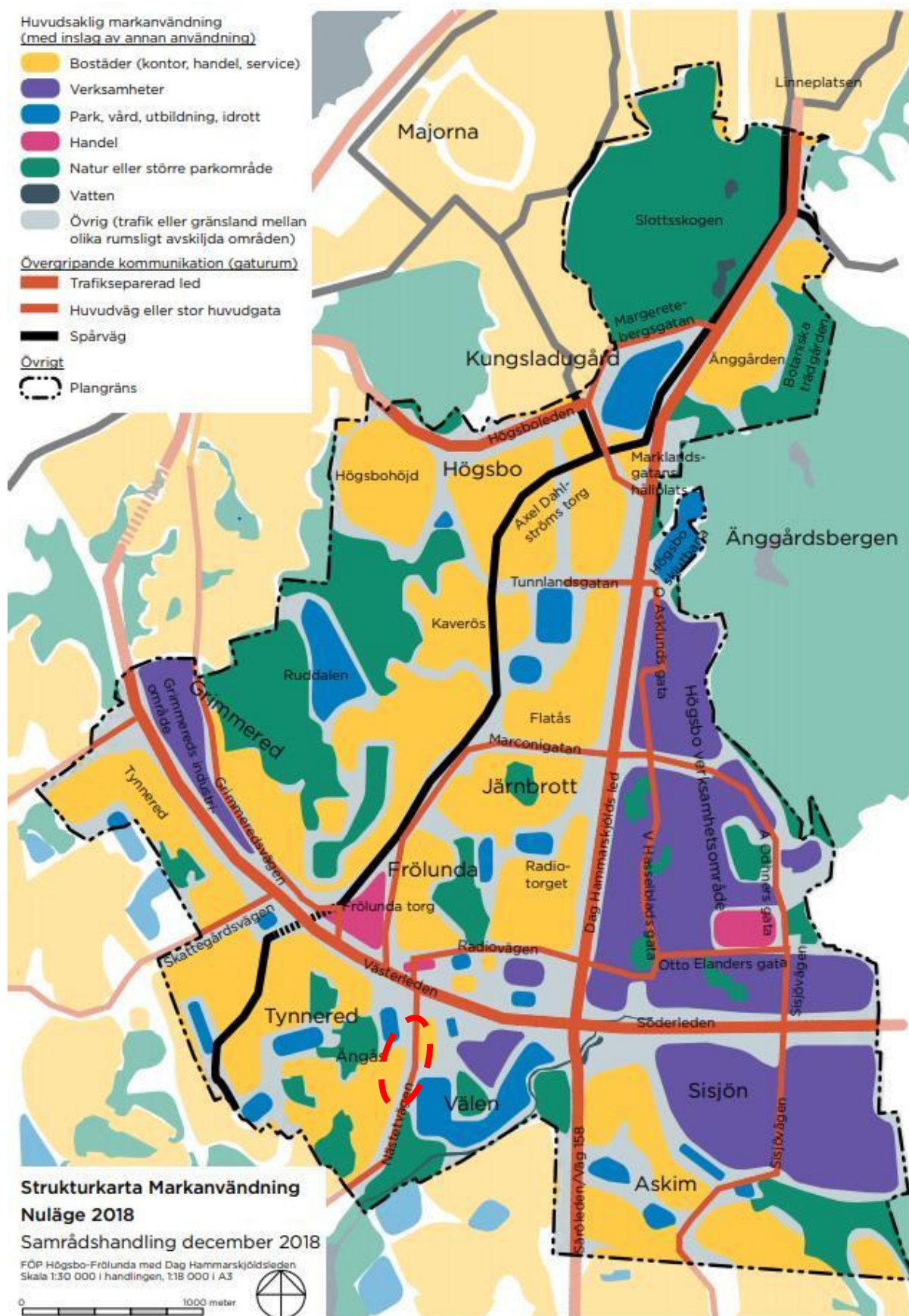
-  Innerstad
-  Utvidgad innerstad
-  Mellanstadens prioriterade utbyggnadsområden
-  Övriga bebyggelseområden
-    Nya områden blandad stadsbebyggelse
-  Strategisk tyngdpunkt
-    Tyngdpunkter

Grönstrukturer

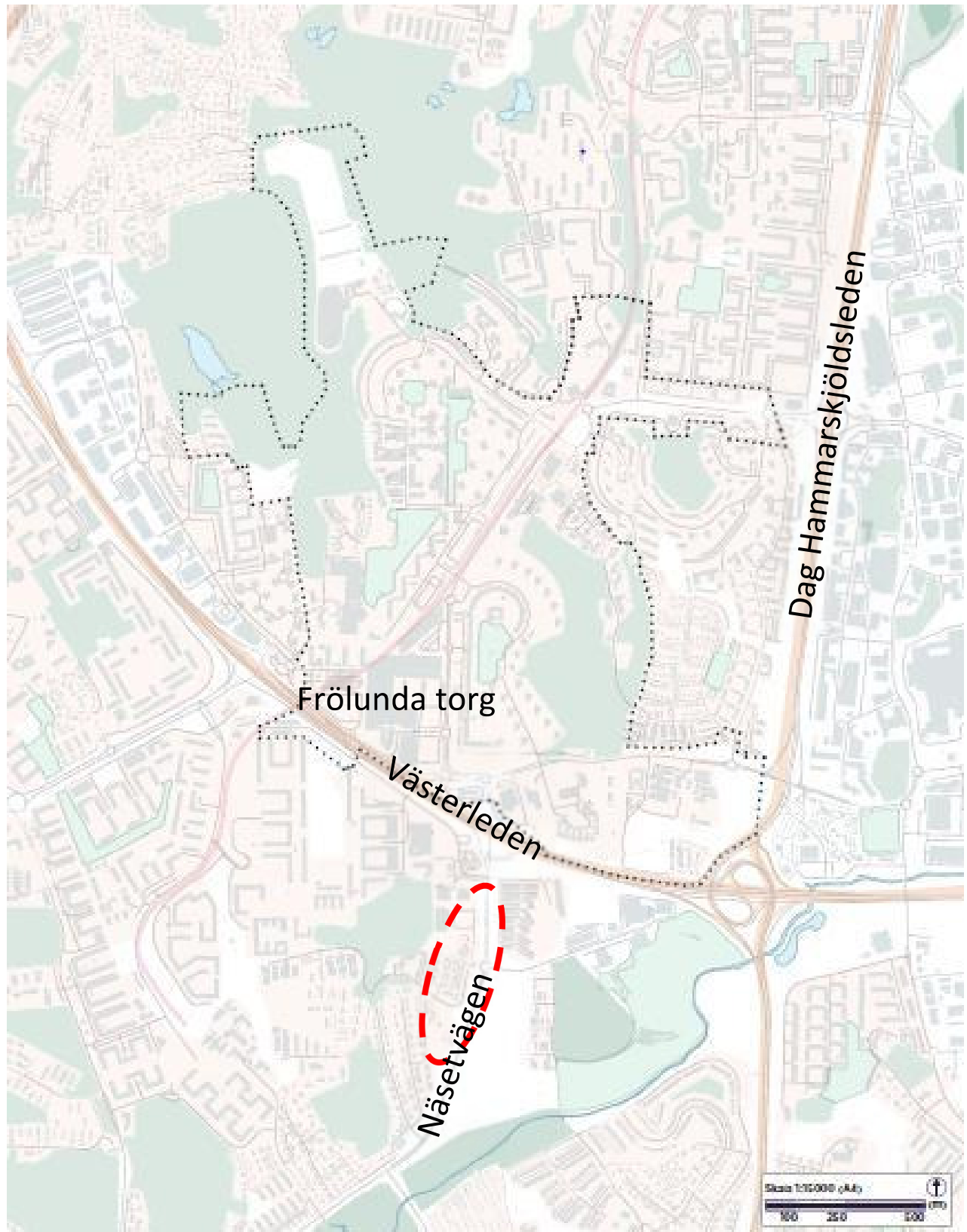
-  Parker
-  Natur- och friluftsområden
-  Övriga grönområden
-  Rekreatiansanläggningar
-  Begravningsplatser
-  Nya områden för begravning

Transportsystem

Fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda



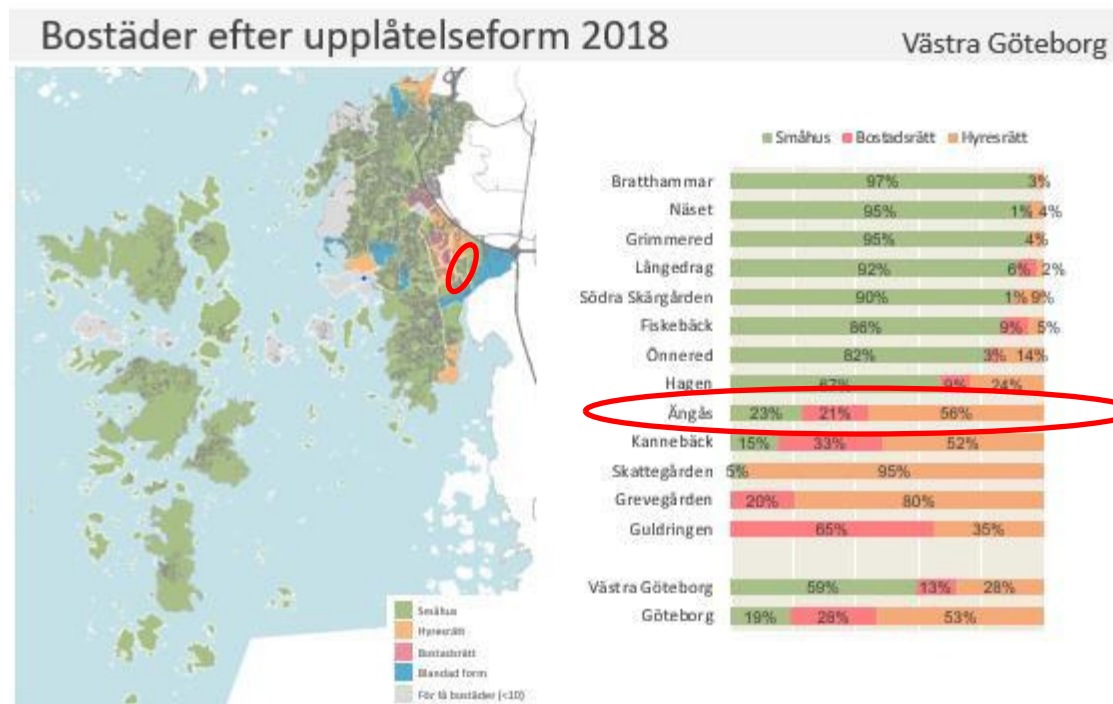
Planprogram för Frölunda inför samråd Q1 2021
Geografisk avgränsning



Historisk stadsplaneanalys



Fördelning av upplåtelseformer



§ 24 4959/18

Begäran om planbesked för utbildningslokaler, bostäder och BmSS i del av Kv 1 Plantaget inom stadsdelen Olivedal

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden begär planbesked i enlighet med vad som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked så utgör denna begäran även en beställning av detaljplan.

Tidigare behandling

Bordlagt 2019-10-21, § 239

Bordlagt 2019-12-09, § 276

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-10-21

Yrkande MP, V den 2019-12-09

Yrkanden

Emmali Jansson (MP): bifall till yrkande från MP, V

Mats Ahdrian (KD): bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att sitt eget yrkande bifallits. Omröstning begärs.

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-02-03

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till Mats Ahdrians yrkande. Nej-röst för bifall till Emmali Janssons yrkande".

Hampus Magnusson, Robert Hammarstrand, Patrik Höstmad, Anders Karlsson, Jennifer Cardell, Bengt-Åke Harrysson och Mats Ahdrian röstar Ja (7).

Ingvar Andersson och Emmali Jansson röstar Nej (2).

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-10-21

Diarienummer 4959/18

Handläggare

Jan Aleby

Telefon: 031-368 11 93

E-post: jan.aleby@fastighet.goteborg.se

Begäran om planbesked för utbildningslokaler, bostäder och BmSS i del av Kv 1 Plantaget inom stadsdelen Olivedal

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden begär planbesked i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande
2. Vid positivt planbesked så utgör denna begäran även en beställning av detaljplan

Sammanfattning

De aktuella fastigheterna ägs av kommunen och förvaltas av fastighetsnämnden. Platsen är av strategisk betydelse både genom sin placering i stadsstrukturen och genom kulturverksamheterna i Hagabion i den södra delen av kvarteret.

Fastighetsnämnden har 2018-09-24 beslutat att ge fastighetskontoret uppdrag att gå vidare i utvecklingen av den norra delen av kvarteret med fokus på stadens behov av skola/förskola och bostäder.

Närområdet utgörs av tät blandstad med stort bostadsinnehåll och pågående förtätning av centrala staden innebär ett långsiktigt behov av kommunal service. Lokalsekretariatet bedömer att det i området finns störst behov av skola men att det även finns behov av förskola och BmSS.

En markanvisning finns sedan tidigare till Bostads Ab Poseidon avseende kvarterets norra del.

Det finns ett stort behov av studentbostäder och fastighetskontoret föreslår detta i kombination med förskola och lokaler för centrumverksamheter på den aktuella tomt.

Befintlig markparkering på platsen används främst för besöksparkering. Utöver tillgänglig parkering bör studentbostäder, BmSS och verksamheter inte behöva ytterligare parkering i detta centrala läge. Möjligheterna för ett parkeringsgarage under mark och en sådan anläggnings storlek bör ändå studeras i samband med planarbetet och om lämpligt möjliggöras i en ny detaljplan.

Möjligheten för ett alternativ med en skola i Kv 1 Plantaget bör hållas öppen för att eventuellt kunna minska belastningen på befintliga skolor. Nu aktuell begäran om planbesked avser därför bostäder inklusive BmSS och utbildningslokaler samt lokaler för centrumverksamheter.

För att hantera behovet som uppstår genom förtätning ibland annat norra Masthugget har en begäran om planbesked för skola vid Pusterviksplatsen lämnats in till stadsbyggnadskontoret. Oaktat en eventuell skola vid Pusterviksplatsen anger lokalsekretariatet att befintliga skolor i området behöver avlastas.

Ekonomiska konsekvenser

Lokalsekretariatet ansvarar för att säkerställa finansieringen för uppförandet av nya utbildningslokaler och BmSS och säkerställer att nödvändig finansiering inkluderas i kommunfullmäktiges investeringsbudget.

Parkeringen på den norra delen av fastigheten arrenderas idag ut till Göteborgs stads parkering AB varför dessa intäkter försvinner vid ändrad markanvändning.

Om befintlig markparkering ska ersättas med en ny parkeringsanläggning under mark så krävs finansiering av detta. En exploatering med bostadsrätter skulle eventuellt kunna finansiera en parkeringsanläggning i två plan under mark vilket skulle krävas om man önskar både parkering för bostäder och allmän parkering.

Två plan är tekniskt mer komplicerat än ett plan avseende grundvatten och stabilitet och merkostnaderna per plats är svåra att uppskatta i detta skede. Enligt Parkeringsbolagets byggavdelning är det ekonomiskt tveksamt med garage under mark på den aktuella platsen och denna fråga behöver utredas vidare under planarbetet.

En exploatering med studentbostäder kan inte finansiera en underjordisk parkeringsanläggning men bedöms heller inte ha något eget parkeringsbehov utöver tillgänglig parkering.

En eventuell ny utformning av Plantagegatan behöver enligt trafikkontorets bedömning finansieras inom projektet.

Barnperspektivet

Det finns ett stort behov av utbildningsplatser i stadsdelen. Rätten till grundskola är inskriven i barnkonventionen och Sverige har skolplikt. Barnen tillbringar en stor del av sin tid under uppväxten i skolan vilket innebär krav på väl fungerande miljöer för verksamheten.

Det är ett prioriterat mål inom Göteborgs Stad ”att stärka kvaliteten i förskolan genom fortsatt utbyggnad av nya förskolelokaler och genom att minska barngruppernas storlek, i synnerhet för de yngre barnen. Alla barn som vistas i Göteborg ska ges möjlighet att gå i förskola”.

Den aktuella platsen utgör en av få obebyggda i området och har genom sitt läge i stenstaden potential att fylla en viktig funktion för rekreation. Uteytor som skapas i samband med den kommunala verksamheten föreslås därför utanför skoltid kunna dubbelnyttjas av allmänheten.

Jämställdhetsperspektivet

Skola och förskola har en viktig roll i att bygga en jämlik, jämställd och hållbar stad samt föra att öka förståelsen mellan människor. En grundförutsättning för detta arbete är att det finns tillräckligt antal ändamålsenliga lokaler.

Mångfaldsperspektivet

En väl utbyggd och fungerande skola och förskola bedöms som positivt för alla grupper i samhället.

Miljöperspektivet

Att förtäta i centrala lägen på redan ianspråktagen mark bedöms vara en miljömässig fördel ur flera aspekter. Bland annat kan befintlig infrastruktur användas och brukbar mark sparas för andra ändamål.

I direkt anslutning till fastigheten finns Prinsgatans hållplats med två spårvagnslinjer och en busslinje varför tillgången till kollektivtrafik bedöms som god.

Inga särskilt skyddsvärda arter finns karterade inom fastigheten.

Omvärldsperspektivet

Pågående förtätning med bostäder i centrala staden innebär behov av en motsvarande utbyggnad med kommunal service. Det handlar då inte endast om antalet utbildningsplatser utan även om arkitektonisk kvalitet såväl som kvalitativa utemiljöer.

Även behovet av studentbostäder är stort och fastighetskontoret bedömer det som en bra markanvändning i detta centrala läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Parkeringssituationen är ansträngd i området. Ett eventuellt underjordiskt parkeringsgarage på platsen ersätter inte all besöksparkering som försvinner i samband med den föreslagna exploateringen varför även andra lösningar behöver sökas i närområdet.

Samverkan

Fastighetskontoret har i beredningen av ärendet samverkat med Göteborgs stads parkerings AB för att bedöma möjligheter och konsekvenser av förslaget.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Skiss
4. Yrkande 2018-09-24
5. Beslutsprotokoll 2018-09-24

Ärendet

Lokalsekretariatet bedömer att det i stadsdelen i första hand finns behov av skola men att även behovet av förskola är stort varför lokaler för det också är positivt. I hela staden finns behov av BmSS varför även detta bedöms som ett bra tillskott på platsen.

Behovet av studentbostäder är stort och fastighetskontoret bedömer det som en lämplig markanvändning för den aktuella platsen utöver utbildningslokaler och centrumverksamheter.

Fastighetsnämnden beslutade 2018-09-24 i enlighet med ett yrkande att ge fastighetskontoret i uppdrag att gå vidare med stadsutveckling av parkeringsytan vid Hagabion och då fokusera på stadens behov av skola/förskola och bostäder. Fastighetskontoret ska i sitt arbete utgå från det tidigare redovisade Alternativ 2 som innehåller både förskola, bostäder och verksamhetslokaler.

Fastighetskontoret återkommer nu med förslag och önskar att fastighetsnämnden begär planbesked för bebyggande av fastigheten med bostäder/studentbostäder och BmSS, utbildningslokaler och lokaler för andra utåtriktade verksamheter. Omfattning av parkering under mark behöver studeras i kommande planarbete.

Beskrivning av ärendet

Den aktuella platsen ligger i direkt anslutning till Linnégatan som är det centrala stråket genom stadsdelen. Tomten avgränsas på tre sidor av gator och åt söder av uteytorna tillhörande Hagabion.

Fastighetsnämnden beslutade 2018-09-24 i enlighet med ett yrkande att ge fastighetskontoret i uppdrag att gå vidare med stadsutveckling av parkeringsytan vid Hagabion och då fokusera på stadens behov av skola/förskola och bostäder.

En arkitektskiss har tagits fram och fastighetskontoret återkommer nu med förslag till beslut avseende begäran om planbesked.

Området som främst berörs är den norra halvan av Kv 1 Plantaget. Resterande del av kvarteret berörs främst genom frågor kring hur marken bör samnyttjas av allmänheten och de olika verksamheterna i kvarteret.

De två aktuella fastigheterna Olivedal 1:2 och Olivedal 1:3 är sammanlagt 1865 kvm, ägs av Göteborgs kommun och förvaltas av fastighetsnämnden. Marken utgör i gällande detaljplan från 1893 kvartersmark med en remsa förgårdsmark längs Linnégatan.

På Olivedal 1:3 finns en transformatorstation som bör finnas kvar i kvarteret samt ett gatukök på ett anläggningsarrende som förnyas för ett år i taget.

Den norra delen av kvarteret omfattas sedan tidigare av en markanvisning till Bostads AB Poseidon. Markanvisningen lämnades som ersättning för en planskada och är därför att anse som ett avtal där fastighetsnämnden förbundit sig att verka för ett genomförande.

I kvarterets södra del finns f.d. Viktoriaskolan från 1875 som numera är känd som Hagabion med kulturverksamheter och café/bar. Byggnaden omfattas av stadens bevarandeprogram. Skolgården sträckte sig ursprungligen fram till Plantagegatan och omgavs av både staket och trädrader.

Idag används ytan mellan Viktoriaskolan och Linnégatan för bland annat uteservering medan kvarterets norra del upplåts till Parkeringsbolaget för markparkering. Parkeringen har 66 platser och används främst av besökande i området. Det finns ingen boendeparkering men platser för poolbilar.

Parkeringsbolaget anger att man har hög beläggning på platserna och att parkeringssituationen är över lag mycket ansträngd i Linnéområdet och försämras ytterligare när p-ytorna vid Masthugget successivt tas i anspråk.

Anslutande bebyggelse utgörs huvudsakligen av kvarter i ca 6 våningar med stor andel bostäder samt centrumverksamheter i markplan.

Lokalsekretariatet bedömer att det i området främst finns behov av en skola för att avlasta befintliga skolor men även förskoleplatser vore positivt liksom ca 6-8 lägenheter BmSS för att stärka den kommunala servicen i området.

Förvaltningens bedömning

Fastigheter som berörs av nu aktuell begäran om planbesked är Olivedal 1:2 och Olivedal 1:3. Marken utgör kvartersmark i gällande detaljplan från 1893 men en ny plan krävs för att möjliggöra det nu aktuella förslaget som bland annat innebär att tidigare förgårdsmark bebyggs.

Tomten ligger inom stenstaden och tillgången till friytor bedöms enligt stadens sociotopkartering som mindre god.

Kulturverksamheterna i Hagabion i den södra delen av kvarteret är populära och välbesökta av människor från stora delar av staden och är även intressanta ur ett regionalt perspektiv. Friytorna i anslutning till Hagabion utgör en populär mötesplats med folkliv.

Det centrala läget innebär att en hög exploatering bör eftersträvas samtidigt som friyta bör bevaras och utvecklas med avseende på bristen på sådana i närområdet. Ytornas kvalitet och underhåll blir i detta fall en viktig faktor när både ”tätt och grönt” ska åstadkommas.

För att hantera behovet av utbildningsplatser som uppstår genom förtätning med bostäder i bland annat norra Masthugget har tidigare en begäran om planbesked för skola vid Pusterviksplatsen lämnats in till stadsbyggnadskontoret. Handläggningen har påbörjats men slutgiltig bedömning återstår.

Oaktat en eventuell skola vid Pusterviksplatsen anger lokalsekretariatet att befintliga skolor i området behöver avlastas genom att fler utbildningsplatser skapas.

Begäran om planbesked avser därför både bostäder och lokaler för centrumverksamheter samt utbildningslokaler vilket innebär möjlighet att pröva både skola och förskola.

De nya byggnaderna föreslås i varierande höjder upp till sju våningar med största byggnadshöjd motsvarande närliggande kvarter. Utformningen av byggnader och uteytor i detta strategiska läge blir en viktig fråga i kommande detaljplane- och bygglovsskede.

Inriktningen är studentbostäder men om det under planarbetets gång visar sig lämpligt med bostäder för andra än denna kategori ska detta möjliggöras. Delar av bostadshusen föreslås utföras som BmSS eller trygghetsboende eftersom behovet är stort i hela staden.

Förskolan föreslås i en egen byggnad och uteytorna placeras så att omgivande byggnader bidrar till avskärmning av trafikbuller. Ett stråk genom kvarteret bidrar till upplevelsen att gårdssytorna är till för alla utanför skoltid.

Ytor för utevistelse är en begränsande faktor för utbildningslokaler på platsen. Förslaget är en förskola med två avdelningar vilket möjliggör drygt 17 kvm uteyta per barn. Uteytorna utgör kvartersmark och utanför skoltid kan vissa delar användas för de boendes utevistelse och andra delar kan då även dubbelnyttjas av allmänheten. Eventuellt kan ytor på byggnadernas tak utgöra ett komplement till ytor för utevistelse i markplan.

Förslaget innebär att bostäderna inte får tillgång till egna ytor för utevistelse på mark alternativt mycket begränsade sådana. Balkonger/takterrasser samt vistelseytor i närområdet kan till viss del kompensera för detta.

Kvarteret föreslås bebyggas med lägre byggnader mot Nordhemsgatan som utgör ett smalare gaturum än Linnégatan. Utöver förskolan föreslås ca 60 studentlägenheter och 8 lägenheter i BmSS samt ca 400 kvm BTA lokaler för centrumverksamheter mot Linnégatan.

Inriktningen på studentbostäder innebär att inget tillkommande parkeringsbehov utöver tillgänglig parkering bedöms uppstå men om befintlig markparkering ska ersättas på platsen så behövs ett underjordiskt garage.

På grund av höjdskillnader är ytan under kvarteret svår att utnyttja i sin helhet men ett underjordiskt garage föreslås möjliggöras i planen om det bedöms lämpligt i den vidare planprocessen. Om dagens markparkering ska ersättas fullt ut behövs en parkeringsanläggning under mark i mer än ett plan.

Två parkeringsplan under mark är tekniskt mer komplicerat avseende grundvatten och stabilitet och merkostnaderna per plats är svåra att uppskatta i detta skede. Den begränsade ytan och relativt komplicerade grundläggningsförhållanden gör dock att en underjordisk parkeringsanläggning på den aktuella platsen bedöms som mer kostsam än genomsnittligt.

Studentbostäder bedöms inte kunna finansiera en parkeringsanläggning under mark och andra lösningar för besöksparkering i området behöver därför utredas.

I detaljplanearbetet bör dock de tekniska möjligheterna för ett underjordiskt garage utredas och om möjlig byggrätt för ett sådant inarbetas i planen som en flexibel lösning om den framtida inriktningen inte blir studentbostäder.

Tillgänglig parkering för boende och verksamheter föreslås i markplan med tillfart från Nordhemsgatan. Parkeringsfickor för hämta/lämna samt leveranser förslås på gatumark.

Befintlig transformatorstation integreras i bebyggelsen men kan behöva flyttas med beaktande av rekommenderade skyddsavstånd till olika verksamheter. Detta utreds vidare i kommande planeringsskeden.

Gröna tak och fasader kan vara ett sätt att öka andelen vegetation på platsen samt bidra till en bättre luft- och ljudmiljö. Trots övriga åtgärder krävs troligen avskärmning mellan husen för att inte riktvärdet för trafikbuller ska överskridas på förskolegården.

Plantagegatan är bredare än Långgatorna och utgör upplevelsemässigt en avslutning åt söder på "Långgatsområdet". En omvandling till gångfartsgata och större inslag av vegetation kan studeras vidare för att öka kvaliteten både i gaturummet och på anslutande uteytor på kvartersmark. Det faktum att det på Plantagegatan idag går en busslinje behöver särskilt beaktas när möjligheterna studeras vidare i ett planarbete.

Utvecklingen av den aktuella tomten och Plantagegatan behöver enligt trafikkontoret synkroniseras med pågående planering vid Järntorget och Masthuggstorget.

Detaljplanen behöver säkerställa att kvalitativa friytor skapas och blir tillgängliga för allmänheten utanför skoltid.

Fastighetskontoret önskar att fastighetsnämnden begär planbesked för bostäder, utbildningslokaler och centrumverksamhet samt möjlighet för underjordiskt garage på den aktuella tomten.

Martin Öbo

Karin Frykberg

Fastighetsdirektör

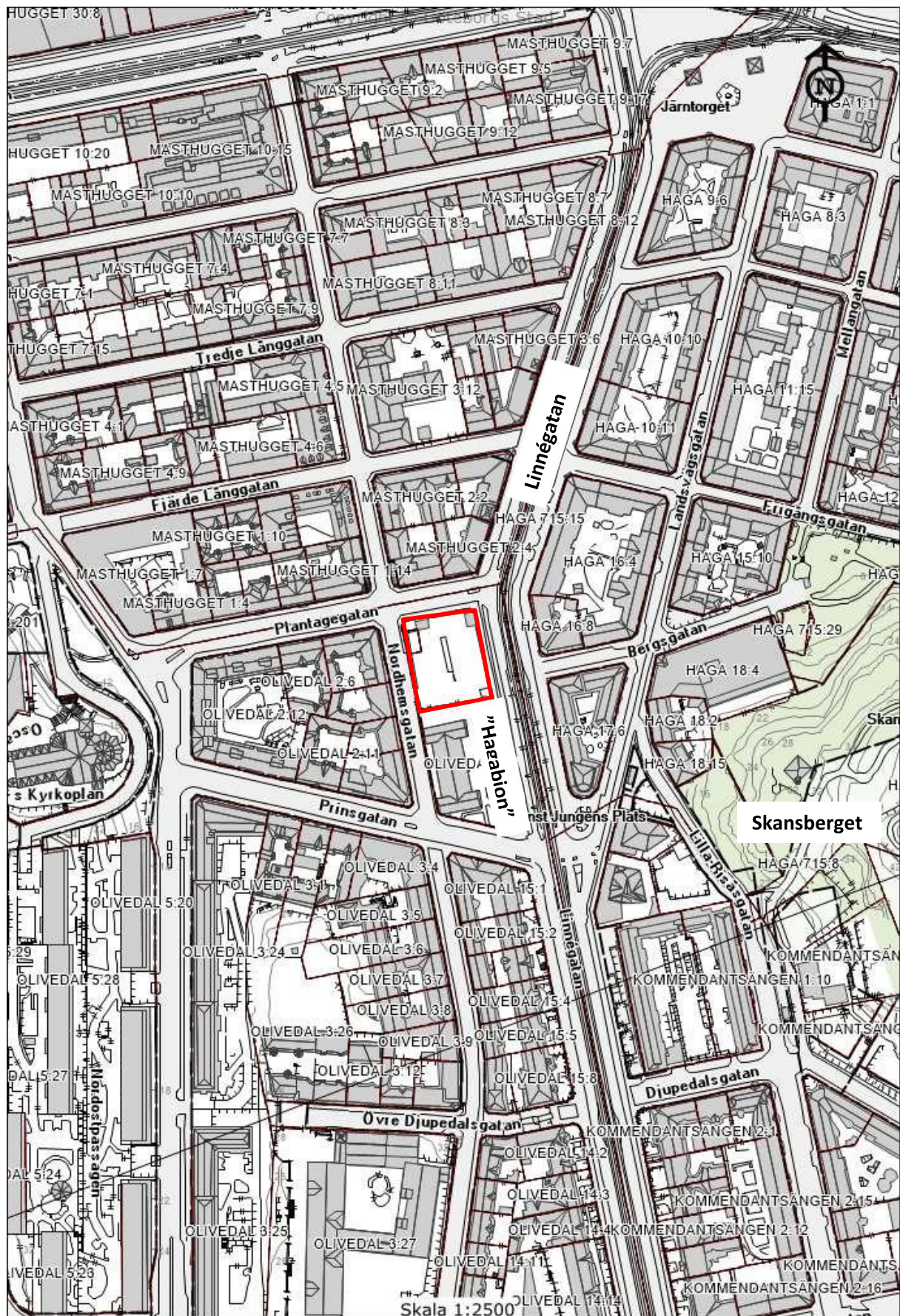
Avdelningschef

Översiktskarta

Bilaga 1 till begäran om planbesked
2019-10-21. Dnr 4959/18



Detaljkarta

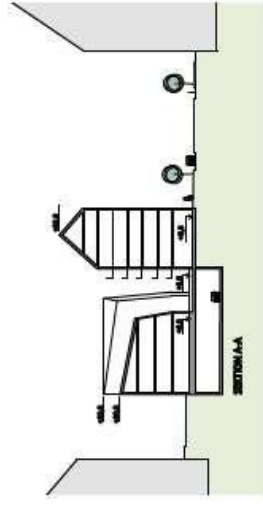


Förstudie, kv Plantaget

Förstudien innehåller två byggnader med bostäder (1 och 2), där den ena är en långsträckt byggnad med totalt sju våningar (1), som vetter ut mot Linnégatan. Den översta våningen har föreslagits som indragen med en mindre area. Denna skulle kunna vara del av större lägenheter i etage. Den föreslagna volymen rymmer ca 30 lägenheter av varierande storlekar med butiker i entréplanet som vetter ut mot Linnégatan. Den andra byggnaden (2) med bostäder som vetter mot Plantagegatan och Nordhemsgatan är föreslagen med fyra våningar och skulle kunna vara ett BmSS med möjlighet till två trapphus och med personal- och gemensamhetsytor i entréplanet. Ytan i entréplanet upptas även av nedfartsramp till garaget och av en transformatorstation. Den föreslagna byggnadsvolymen rymmer sju små tvårumslägenheter. Båda bostadshusen kan ha trapphus som går ner till garaget. Den tredje föreslagna (3) byggnaden rymmer en förskola med två avdelningar i tre våningsplan och blir den lägsta byggnaden inom fastigheten. Mottagningskök kan vara placerat i entréplanet med inlåsning från Nordhemsgatan. Fram till den långsträckt bostadsvolymens västfasad föreslås ett underjordiskt garage i ett plan med nedfart från Plantagegatan. Med föreslagen utbredning, rymmer garaget ca 25 P-platser samt cykelparkering. Innergården som bildas mellan de föreslagna byggnadsvolymerna länkas samman med Viktoriahusets öppna förgårdsmark i öppningen mellan förskolan och bostadshuset, där de kan hänga samman i samma nivå som sedan fortsätter in på gården. Mot Plantagegatan kommer det då bli en höjdskillnad på ca 1,2 m som tas upp med en trappa. Gården kan fungera som förskolegård på dagtid och som en allmän grön "pocket park" på kvällstid. Öppningarna mot gatan kan behöva bullerbarriärer av plank med växtspaljeer eller glas, för att kraven på utemiljö ska tillgodoses. De två lägre husen kan utföras med gröna tak och växtväggar mot innergården i kombination med träfasader, vilket bildar en grön och parkliknande helhet. Väggarna föreslås också ha en lutning som gör att rummet vidgas mot himlen och slapper in maximalt med ljus till innergården.



Situationsplan, skala 1:1000



Sektion A-A

Bilaga 3 till begäran om planbesked
2019-10-21. Dnr 4959/18

YTOR, BTA

Bostäder (inkl. BmSS): ca 4000 m²

Förskola: ca 700 m²

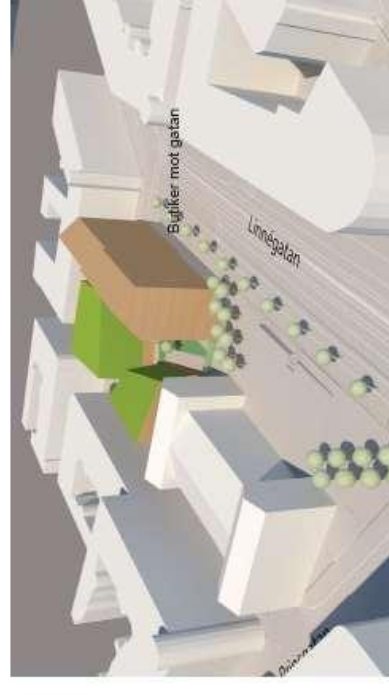
Lokaler: ca 400 m²

Garage: ca 1200 m²

Gårdsyta: 630 m² (17,5 m² /förskolebarn)



Vy från nordöst



Vy från Linnégatan

2019-09-23

Norconsult

Yrkande (M) (L)

Fastighetsnämnden

Ärende 25

2018-09-24

Angående grönyta och förskoleplatser i Linnéstaden

Stadsutveckling av parkeringsytan vid Hagabion bör fokusera på stadens behov av skola/förskola och bostäder. Fastighetskontoret har i sin utredning lagt fram alternativ nr. 2 som ger både en förskola med tre avdelningar och ett tillskott av bostäder med verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Med hänsyn till ovan samt att alternativ 2 även möjliggör för kulturverksamheterna i Hagabion att få vara kvar, anser vi att fastighetskontoret ska utgå ifrån detta alternativ i det fortsatta arbetet.

Förslag till beslut:

1. Att fastighetskontoret ges i uppdrag att gå vidare i utvecklingen vid Hagabion Olivedal 1:1 med utgångspunkt i av kontoret framlagt alternativ 2.

Fastighetsnämnden



Göteborgs
Stad

Protokoll
Sammanträdesdatum: 2018-09-24

§ 216 3351/18

Yrkande från MP angående grönyta och förskoleplatser i Linnéstaden

HANDLINGAR

Yrkande M, L den 24 september 2018

TIDIGARE BEHANDLINGAR

Bordlagt 2018-05-21, § 127

Bordlagt 2018-06-15, § 159

Bordlagt 2018-09-03, § 173

YRKANDEN

Hanna Bernholdsson (MP): bifall till kontorets framlagda alternativ 3, utifrån
redogörelsen 2018-09-03

Hampus Magnusson (M): bifall till yrkande från M och L, bilaga 1

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj (-) ställer proposition på yrkandena och finner att Hampus
Magnussons yrkande bifallits. Omröstning begärs.

OMRÖSTNING

Godkänd voteringsproposition; "Ja-röst för Hampus Magnussons yrkande. Nej-röst för
Hanna Bernholdssons yrkande.

Hampus Magnusson, Magnus Nylander, Per Haag, Birgitta Gunér och Jahja Zeqiraj röstar
Ja (5)



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2018-09-24

Hanna Bernholdsson, Ali Moeeni, Bobbo Malmström och Håkan Bernhardsson röstar Nej
(4)

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från M, L:

Fastighetskontoret ges i uppdrag att gå vidare i utvecklingen vid Hagabion Olivedal 1:1 med utgångspunkt i av kontoret framlagt alternativ 2.

Tidigare yrkande från MP den 21 maj 2018 återtas.

Tidigare yrkande från M, L den 14 juni 2018 återtas.

Tidigare yrkande från V, S den 3 september 2018 återtas.

RESERVATION

Ledamöterna för MP, S och V reserverar sig till förmån för eget yrkande.

§ 240 5640/19

Ansökan om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480K-II-3377) inom stadsdelen Kärra

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480-II-3377), inom stadsdelen Kärra i enlighet med vad som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör denna ansökan även en beställning om upphävande av stadsplan.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-10-21

Protokollsanteckning D, M, L, KD den 2019-10-21

Protokollsanteckning

Ledamöterna för D, M, L, KD antecknar som yttrande en skrivelse daterad 2019-10-21

Fastighetskontoret får även i uppdrag att återkomma till nämnden kring kontorets principiella hållning i frågan om inlösen av privat mark.

Justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-10-21

Diarienummer 5640/19

Handläggare

Kristina Johansson

Telefon: 031-368 12 96

E-post: kristina.johansson@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för upphävande av del av Stadsplan (1480K-II-3377), inom stadsdelen Kärra

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480-II-3377), inom stadsdelen Kärra i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande
2. Vid positivt planbesked utgör denna ansökan även en beställning om upphävande av stadsplan
3. Fastighetsnämnden beslut förklaras omedelbart justerat

Sammanfattning

Fastighetskontoret efterfrågar beslut gällande ansökan om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480K-II-3377) inom stadsdelen Kärra. Ansökan är inskickad till Stadsbyggnadskontoret med villkor om att Fastighetsnämnden fattar beslut om rubricerat ärende, se bilaga 1.

Aktuellt område innefattar ca 30 fastigheter varav 17 är privatägda se kartbilagor 2 och 3. Samtliga är planlagda som allmän plats, trafik respektive park i stadsplan för Gårdsten och Kärra (1480K-II-3377). I samband med utbyggnad ämnades dessa fastigheter lösas in av kommunen vilket inte aktualiserades då utbyggnaden av planen aldrig genomfördes.

En formell förfrågan har inkommit om att lösa in fastigheterna Kärra 11:70 m fl, totalt 12 fastigheter, se bilaga 4. Lantmäteriet har värderat fastigheterna till 18 755 000 kr inkl 25 % pålägg.

Fastighetskontoret har utrett frågan och kommit fram till att ett genomförande av gällande stadsplan inte bör ske då detta inte är förenligt med stadens övergripande strategier. Det anses därför inte vara aktuellt att påbörja en inlösenprocess av fastigheterna. I stället bör förslag om att upphäva del av gällande stadsplan prövas.

Sammantaget bedöms det vara till ekonomisk fördel för Göteborgs stad att upphäva del av stadsplan och således inte använda stadens resurser till att lösa in mark som inte bidrar till stadens måloppfyllelse.

Ekonomiska konsekvenser

Sammantaget bedöms det vara till ekonomisk fördel för Göteborgs stad att upphäva del av stadsplan och således inte använda stadens resurser till att lösa in mark som inte bidrar till stadens måluppfyllelse, mot bakgrund av att utpekade områden inte kommer att byggas ut enligt gällande plan och att markanvändningen inte är förenlig med gällande översiktsplan.

Lantmäteriet har värderat del av området (fastigheterna Kärre 11:70 m fl, totalt 12 fastigheter) till ett värde om 18 755 000 kr inkl 25 % pålägg. (Expropriationslagen).

Kostnaden för upphävande av del av stadsplan åläggs Fastighetskontoret.

Barnperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

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

Jämställdhetsperspektivet

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

Miljöperspektivet

Ett upphävande av gällande stadsplan bedöms positivt utifrån ett miljöperspektiv då utökning av trafikytorna uteblir.

Genom att upphäva trafikändamål främjas naturområden, djurliv och biologisk mångfald.

Omvärldsperspektivet

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

Bilagor

1. Ansökan om planbesked för upphävande av del av Stadsplan (1480K-II-3377), inom stadsdelen Kärre, inklusive tre bilagor
2. Översikt- och detaljerad karta
3. Område med berörda fastigheter
4. Ansökan om att lösa in fastigheterna Kärre 11:70 m fl (12 fastigheter)

Protokollsutdrag

Stadsbyggnadskontoret

Mailadress. sbk@sbk.goteborg.se

Ärendet

Fastighetskontoret efterfrågar beslut gällande ansökan om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480K-II-3377) inom stadsdelen Kärra. Den slutgiltiga gränsen för aktuellt område som ska upphävas kan komma att justeras i ett kommande planarbete.

Det åligger byggnadsnämnden att besluta om positivt eller negativt planbesked. Vid positivt planbesked startas processen av upphävande av del av stadsplan för det aktuella området.

Ansökan är inskickad till Stadsbyggnadskontoret med villkor om att Fastighetsnämnden fattar beslut om rubricerat ärende.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område innefattar ca 30 fastigheter varav 17 är privatägda. Samtliga är planlagda som allmän plats, med ändamål trafik respektive park. Fyra av fastigheterna är idag bebyggda och resterande är obebyggda. Ägarna har, på grund av en äldre detaljplan från 40-talet, tidigare haft ett flertal byggrätter. Genom ändring och utvidgning av stadsplan för Gårdsten och Kärra (1480K-II-3377) från augusti 1973 har deras byggrätter upphört, då marken är utlagd som allmän plats. Bebyggelse är därmed inte längre möjlig. I samband med utbyggnad ämnades dessa fastigheter lösas in av kommunen vilket inte aktualiserades då utbyggnaden av planen aldrig genomfördes. Genomförandetiden har gått ut och gällande markanvändningen stämmer inte överens med pågående markanvändning.

2019-08-23 inkom en formell förfrågan från ägarna till fastigheterna Kärra 11:70 m fl om att påbörja en förhandling med kommunen om inlösen av 12 av fastigheterna inom området. Enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL) är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller annat än enskilt byggande.

Handläggning avseende fastighetsreglering av aktuella fastigheter pågår hos lantmäteriet med fastighetsägarna som sökande. Lantmäterisammanträde är bestämt till 23 oktober 2019 med beslut därefter. Fastighetskontorets bedömning är att fastighetsägarens rätt till inlösen enligt 14 kap. 14 § PBL förfaller om upphävandebeslut avseende aktuell del av stadsplan vinner laga kraft.

Fastighetskontoret har utrett frågan och kommit fram till att gällande stadsplan inte är förenlig med kommunens övergripande strategiska planering enligt gällande översiktsplan som anger *område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap samt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Det anses därför inte vara aktuellt att påbörja en inlösenprocess av fastigheterna. I stället bör förslag om att upphäva del av gällande stadsplan prövas.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontorets bedömning är att del av gällande stadsplan bör upphävas då utbyggnad i enlighet med denna inte längre är aktuell. Mot bakgrund av detta ser kontoret inte heller att det finns anledning att lösa in marken.

Fastighetskontoret bedömer ett upphävande av del av stadsplan som genomförbart och principiellt viktigt för stadens hushållning av resurser.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Strategisk avdelning

Namn: Kristina Johansson

Tele: 031-368 12 96

e-mail: kristina.johansson@fastighet.goteborg.se

Stadsbyggnadskontoret

411 13 Göteborg

Ansökan om planbesked för upphävande av del av Stadsplan (1480K-II-3377), inom stadsdelen Kärra

Fastighetskontoret ansöker om planbesked för upphävande av del av stadsplan (1480-II-3377), inom stadsdelen Kärra, se kartbilaga 1. Området är ungefärligt och den slutgiltiga gränsen för det område som ska upphävas får bestämmas i planarbetet.

Ansökan villkoras med att Fastighetsnämnden fattar beslut om rubricerat ärende. Ärendet planeras att tas upp på fastighetsnämndens sammanträde den 21 oktober 2019.

Ansökans syfte och innehåll

Ansökan om upphävande av del av stadsplan avser ett område som innefattar ca 30 fastigheter varav 17 är privatägda. Samtliga är planlagda som allmän plats, trafik respektive park.

Fyra av fastigheterna är idag bebyggda och resterande är obebyggda. Ägarna har, på grund av en äldre detaljplan från 40-talet, tidigare haft ett flertal byggrätter. Genom ändring och utvidgning av stadsplan för Gårdsten och Kärra (1480K-II-3377) från augusti 1973 har deras byggrätter upphört, då marken är utlagd som allmän plats. Bebyggelse är därmed inte längre möjlig. I samband med utbyggnad ämnades dessa fastigheter lösas in av kommunen vilket inte aktualiserades då utbyggnaden av planen aldrig genomfördes. Genomförandetiden har gått ut och gällande markanvändningen stämmer inte överens med pågående markanvändning.

2019-08-23 inkom en formell förfrågan från ägarna till fastigheterna Kärra 11:70 m fl om att påbörja en förhandling med kommunen om inlösen av 12 av fastigheterna inom området, Kärra 11:70 m fl, se bilaga 2.

Enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL) är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller annat än enskilt byggande.

Fastighetskontoret har utrett frågan och kommit fram till att gällande stadsplan inte är förenlig med kommunens övergripande strategiska planering enligt gällande översiktsplan som anger *område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap* samt *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Det anses därför inte vara aktuellt att påbörja en inlösenprocess av fastigheterna. I stället bör förslag om att upphäva del av gällande stadsplan prövas. Trafikverket är tillfrågade i ärendet och har inga erinringar, se bilaga 3.

Området

Området ligger strax nordväst om Angeredsbron (väster om E6 och norr om Norrleden), inom stadsdelen Kärra och består mestadels av skog och ett antal friliggande hus.

Gällande stadsplan, (1480K-II-3377) för hela planområdet är huvudsakligen allmän plats, Trafik men också en mindre del av allmän plats Park belägen i norra delen av planområdet. Stadsplanen antogs 1973 och avsåg trafikanordningar för Angeredsbron mm. För det aktuella området är det främst allmän plats park men även del av allmän plats, trafik innefattas.

Överväganden

Fastighetskontorets bedömning är att del av gällande stadsplan bör upphävas då utbyggnad i enlighet med denna inte längre är aktuell.



Martin Öbo
Fastighetsdirektör



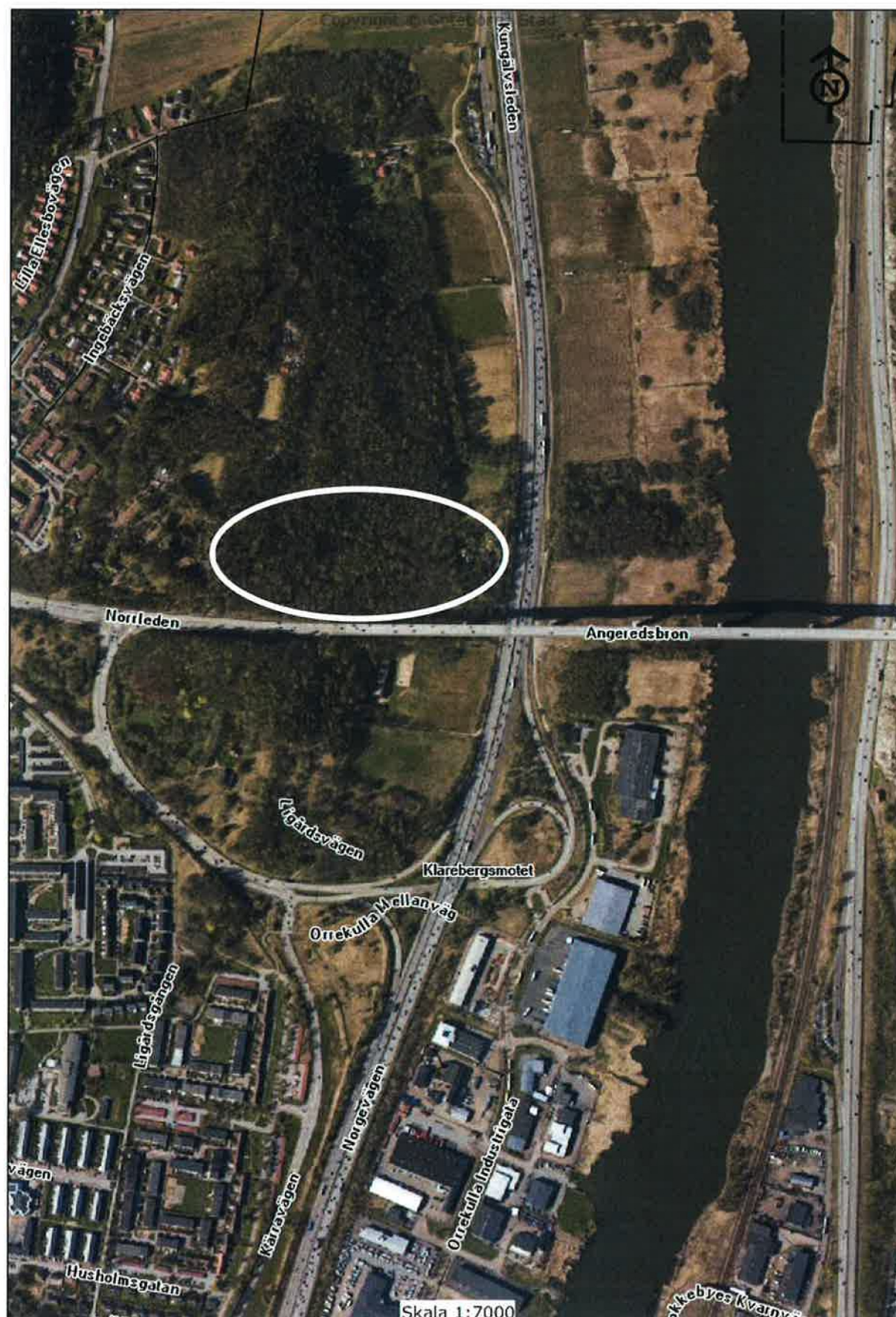
Karin Frykberg
Avdelningschef

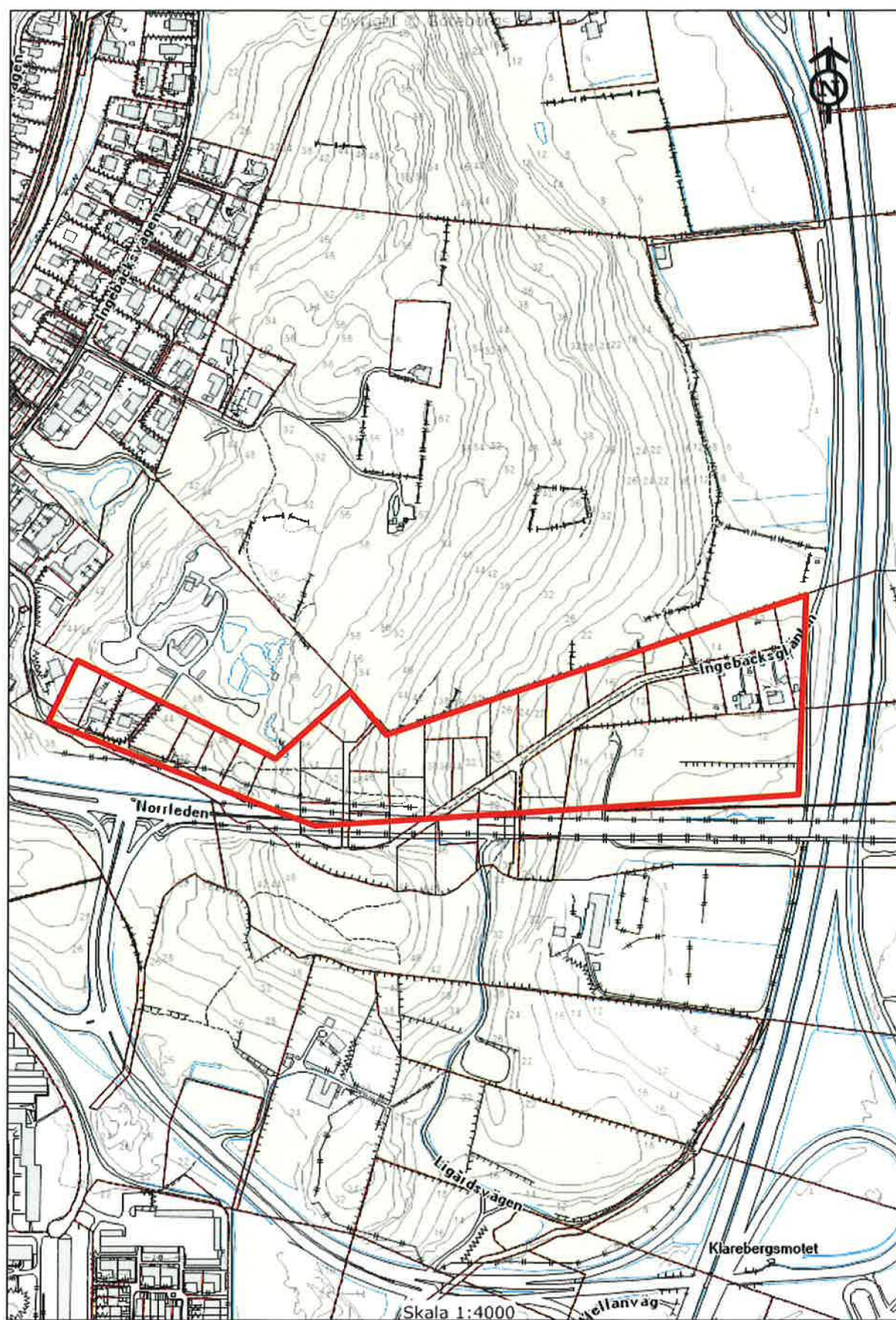
Bilagor

Bilaga 1 - Översiktskarta och detaljkarta

Bilaga 2 – Aktuellt område och fastigheter

Bilaga 3 – Trafikverkets yttrande





Skala 1:2500

100 m

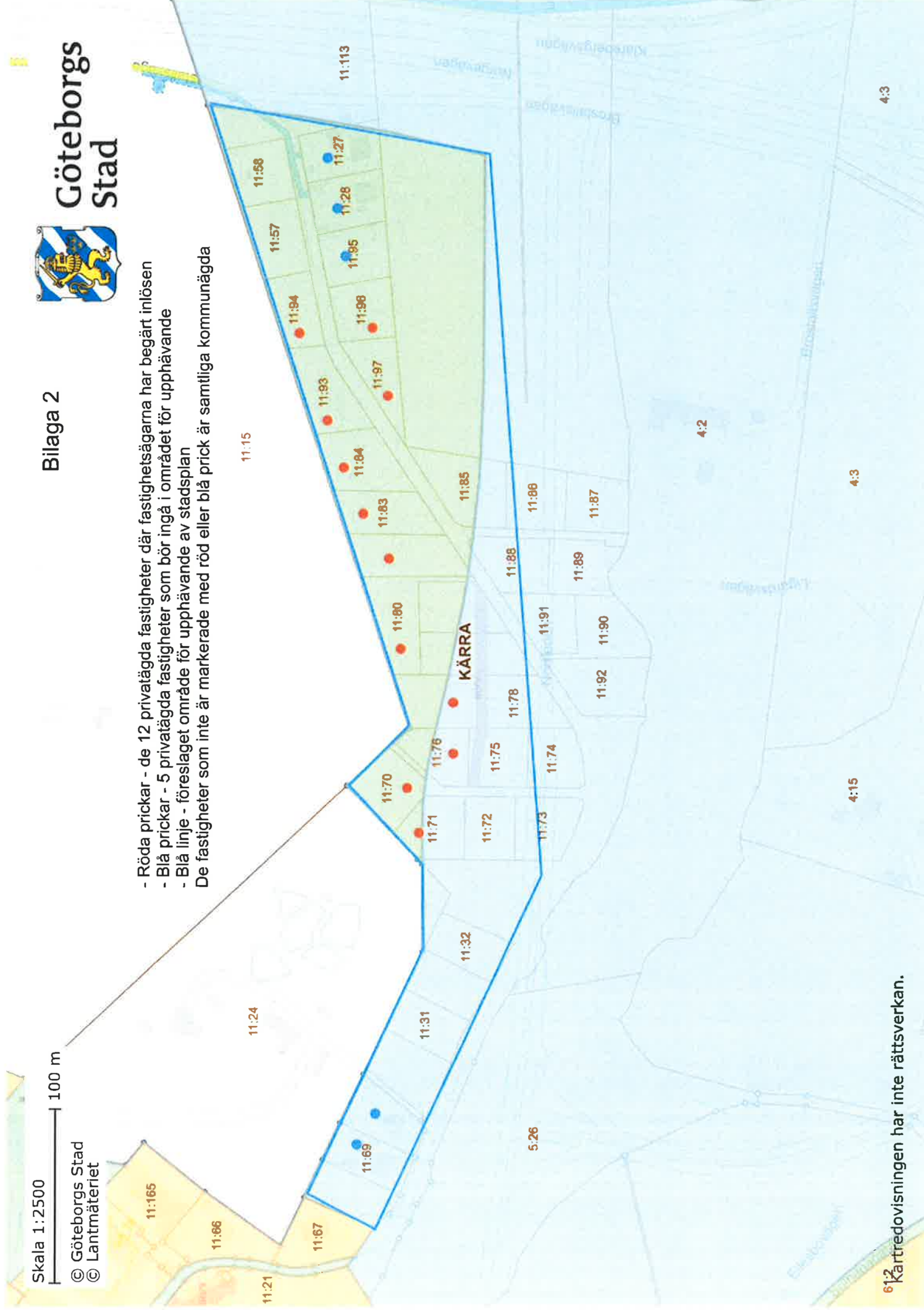
© Göteborgs Stad
© Lantmäteriet

Bilaga 2



Göteborgs Stad

- Röda prickar - de 12 privatägda fastigheter där fastighetsägarna har begärt inlösen
 - Blå prickar - 5 privatägda fastigheter som bör ingå i området för upphävande
 - Blå linje - föreslaget område för upphävande av stadsplan
- De fastigheter som inte är markerade med röd eller blå prick är samtliga kommunägda



Från: martin.ingvert@trafikverket.se
Skickat: den 13 september 2019 08:39
Till: Kristina Johansson
Ämne: Angående fastigheter Kärra 11:70 mfl

Hej!

Trafikverket fick en fråga gällande fastigheterna Kärra 11:70, 11:69, 11:35, 11:71, 11:76 och 11:81 i Göteborgs kommun. Frågan var om det fanns något som Trafikverket hade planerat som kunde påverka dessa fastigheter.

Det finns i dagsläget inget planerat som kommer att inskränka på fastigheterna. Det finns tidiga planer på en ombyggnation av väg E6.20 Norrleden men inget är beslutat. De tidigare gjorda skisserna visar inte på att vägområdet skulle utökas norrut på denna platsen och borde därmed påverka fastigheterna direkt. Om en ändring av detaljplan kommer vill Trafikverket få denna på remiss för att kunna svara utförligare.

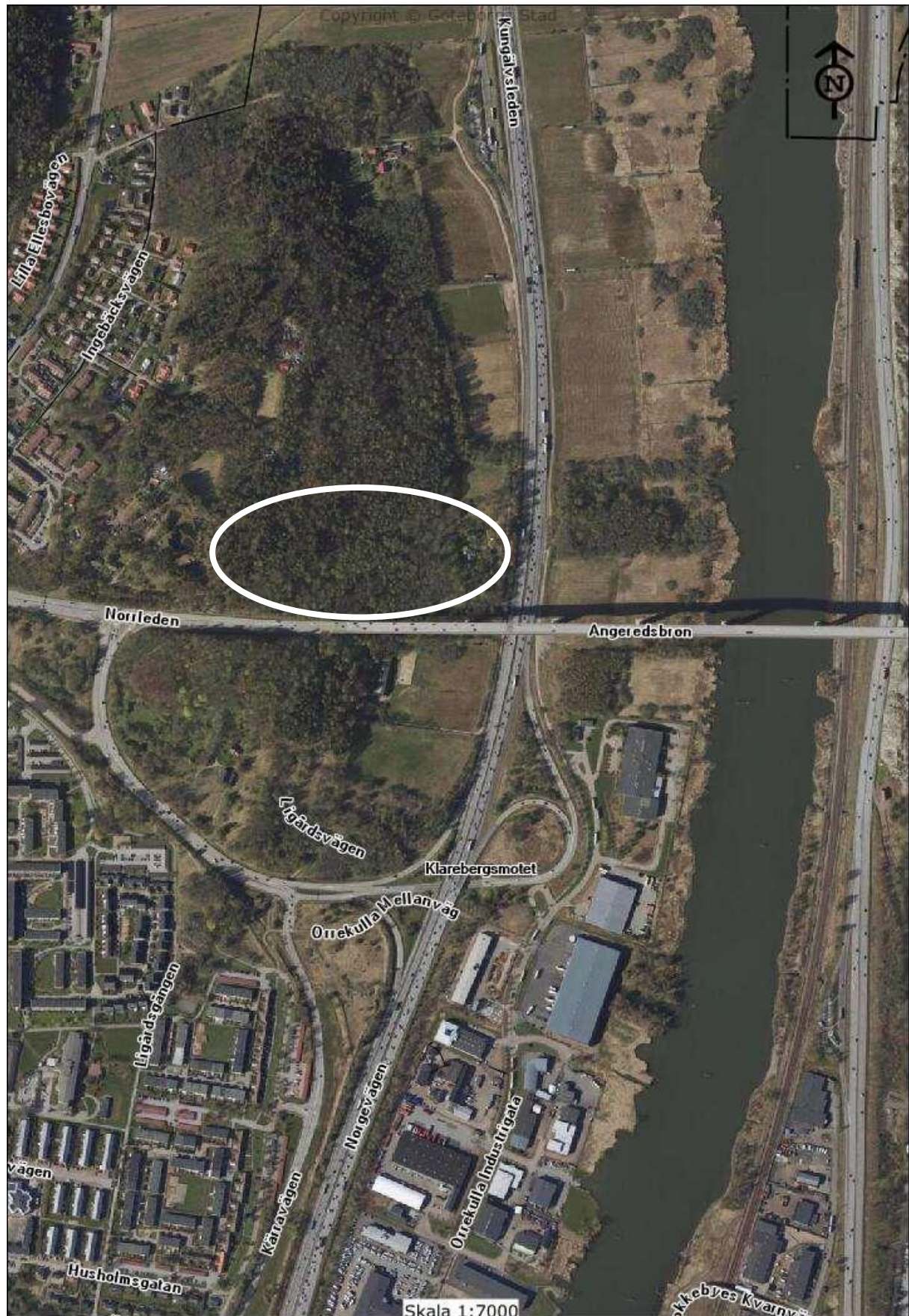
Med vänlig hälsning

Martin Ingvert
Samhällsplanerare Regionalt

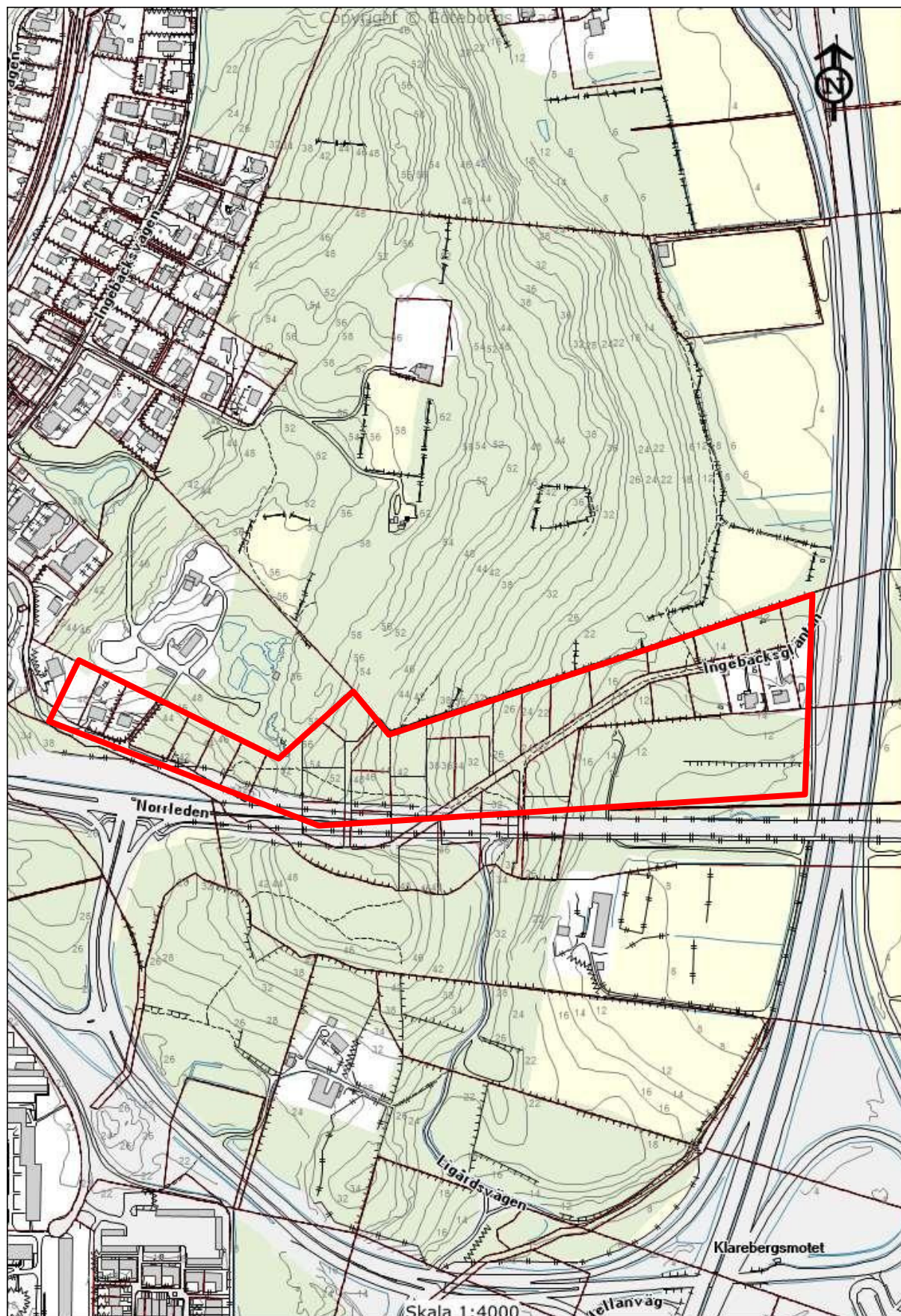
martin.ingvert@trafikverket.se
Direkt: 010-123 31 13

Trafikverket
Region Väst
Vikingsgatan 4
411 04 Göteborg
Växel: 0771-921 921
www.trafikverket.se

Översiktskarta

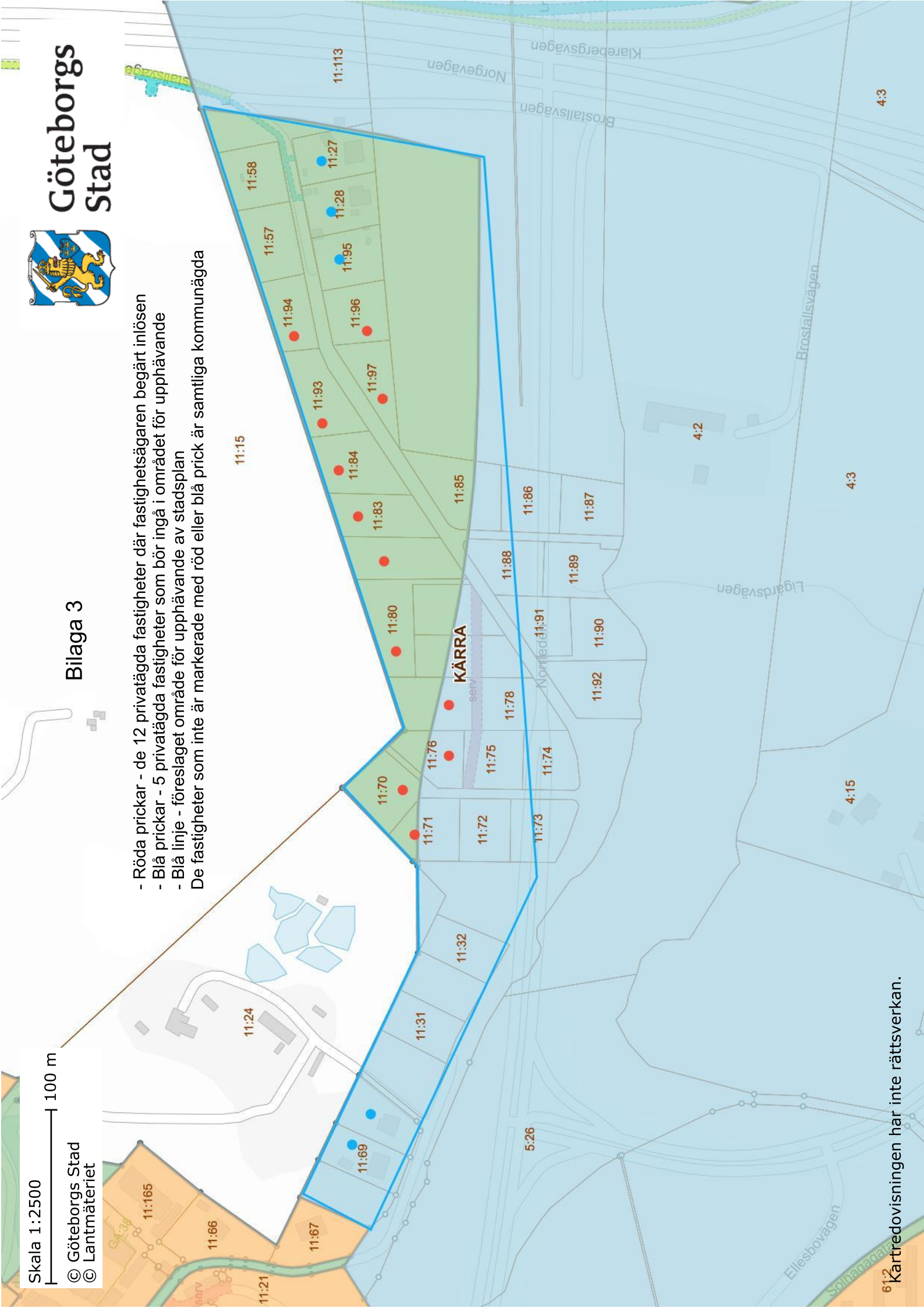


Detalj-karta





- Röda prickar - de 12 privatägda fastigheter där fastighetsägaren begärt inlösen
 - Blå prickar - 5 privatägda fastigheter som bör ingå i området för upphävande
 - Blå linje - föreslaget område för upphävande av stadsplan
- De fastigheter som inte är markerade med röd eller blå prick är samtliga kommunägda



Från: Henrik Andersson <henrik.andersson@developmentpartner.se>

Skickat: den 23 augusti 2019 09:41

Till: Henrik Rosengren <henrik.rosengren@fastighet.goteborg.se>

Ämne: Inlösen av Kärra-fastigheterna

Hej Henrik,

Familjen Melin begär härmed inlösen av Kärra-fastigheterna enligt Lantmäteriets värdering. På onsdag kommer jag och Bengt Melin till mötet. Då kan vi diskutera tidsplan, ev avtal m.m.

Vi skulle även vilja diskutera de övriga fastigheterna som familjen Melin äger där vi har lite förslag till er.

Trevlig helg!

Henrik Andersson

Telefon: +46(0)702 – 64 10 25

E-post: henrik.andersson@developmentpartner.se

DEVELOPMENT PARTNER

Sven Hultins plats 1-2 • 412 58 Göteborg

www.developmentpartner.se

