



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-03

Ärendenummer EXF-2023-00226

EXN 2024-08-26

Handläggare

Anna Björnered och Hanna Andersson

Telefon: 031-368 11 69

E-post: anna.bjornered@exploatering.goteborg.se

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över
förslag till detaljplan – samråd för skola,
förskola och bostäder väster om Ebbe
Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt,
markanvisning avseende del av fastigheten
Krokslätt 23:14 med flera, förvärv av
fastigheterna Krokslätt 23:14 och Krokslätt
23:15 samt upphörande av tomträtterna till
fastigheterna Krokslätt 19:2 samt Krokslätt
23:13**

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande, förutsatt godkännande av punkterna 2 - 5 i detta ärende, och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. HSB Göteborg ek för. och Elof Vestlund Fastighets AB tilldelas under tre år, t.o.m. 2027-08-26, en avgiftsfri markanvisning enligt förutsättningar beskrivna i detta tjänsteutlåtande och förutsatt att punkt 3 och 4 godkänns.
3. Förutsatt godkännande av punkten 2 uppdras exploateringsförvaltningen att förvärva fastigheterna Krokslätt 23:14 och Krokslätt 23:15 enligt villkor beskrivna i detta tjänsteutlåtande.
4. Förutsatt godkännande av punkten 2 uppdras exploateringsförvaltningen att teckna avtal om upphörande av tomträtterna till fastigheterna Krokslätt 19:2 och Krokslätt 23:13 enligt villkor beskrivna i detta tjänsteutlåtande.
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna erforderliga avtal gällande markanvisning, förvärv samt upphörande av tomträtt enligt punkt 2-4.
6. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan, inom stadsdelen Krokslätt, med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 27 augusti 2024.

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget då det skapar möjlighet för skola och/eller förskola, en bostadsnära park samt bostäder med olika upplåtelseform.

För att möjliggöra planförslaget behöver kvarteren i den norra delen av planområdet få ändrade ägoförhållanden vilket innebär att kommunen behöver förvärva två fastigheter, teckna avtal om upphörande av tomträtt samt i gengäld markanvisa och sälja områden för bostäder.

Projektet totalt beräknas få ett negativt netto om ca 63 miljoner kronor. Det negativa nettot uppkommer till stor del av markanskaffning för skoltomt, skoltomtens del i utbyggnad av allmän plats, höga bokförda värden på marken samt rivningskostnader. Projektet bedöms ändå motiverat då det är en förutsättning för närområdets fortsatta utveckling.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, utbyggnad av allmän plats (gata och park), flytt av ledning, ersättning för förtida upphörande av tomträtt, rivning av byggnader, utredningar, eventuell marksanering, förrätningskostnader samt projektledningstid och inkomster från exploateringsbidrag, försäljning av kvartersmark samt i form av arrendeavgift för kommunintern upplåtelse för kommunägd mark som planläggs för skola/idrottshall.

För att få till ett sammanhängande skolområde med idrottshall i anslutning behövs de norra kvarteren inom planområdet få ändrade ägoförhållanden. Intentionen är att teckna avtal med tomträttshavarna samt ägarna till de privata fastigheterna inom det norra området. Avsikten med avtalen är att den privatägda marken förvärvas av kommunen samt att tomträttsavtalen upphör i förtid mot en ersättning. I gengäld föreslås tomträttshavarna och fastighetsägarna få markanvisningar och i senare skede köpa mark för bostadsändamål inom planområdet. Ytterligare en tomträtt har i tidigare skede sagts upp och ersättning utbetalats. Markanskaffning och omflyttningen beräknas sammantaget ge ett negativt netto för projektet pga kostnader kopplade till förtida upphörande av tomträtt samt höga bokförda värden på kommunägda fastigheter.

Projektet totalt beräknas få ett negativt netto om ca 63 miljoner kronor. Det negativa nettot uppkommer till stor del av markanskaffning för skoltomt, skoltomtens del i utbyggnad av allmän plats, höga bokförda värden på marken samt rivningskostnader. I prognosen finns även en post för riskreserv.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter förutsatt att det finns behov av ytterligare förbindelsepunkter eller uppdimensionering av befintliga. Det kan även bli aktuellt med ledningsutbyggnad alternativt uppdimensionering av befintliga ledningar, detta ska ses över inför granskning av detaljplanen.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och park inom allmän plats.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för iordningställande av kvartersmark (skolgård) inklusive byggnation av byggnad för skola eller förskola. I vidare skede får nämnden kostnader för kommunintern markupplåtelse, drift och underhåll samt ränta och avskrivningar.

Gällande kostnader för idrottshallen pågår samverkan mellan stadsfastighetsnämnden och idrott- och föreningsnämnden avseende ansvarsfrågan. Den nämnd ansvaret faller på får kostnader för iordningställande av marken, arrendeavgift för kommunintern upplåtelse, drift och underhåll samt ränta och avskrivningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms kunna bidra med ökad biologisk mångfald. Naturområdet dikt an planområdet i väster har konstaterat höga naturvärden och har klassats som naturvärdesklass två. Området har hög artrikedom och utgör livsmiljö för bland annat tvåtandad spolsnäcka, en ansvarsart för Göteborg samt den sista kända lokalen för trollsmultron. Staden behöver verka för att dessa arter kan finnas kvar. Området lämnas i stort sett opåverkat av planförslaget.

I norr finns en trädrad med stora lindar som angetts ett visst naturvärde. Träden skyddas i planförslaget tillsammans med en stor ask (rödlistad) norr om trädraden. Även träden i den del av naturområdet som är planlagt för skolgård skyddas i planen. Planförslaget innebär dock att uppvuxna träd av blandad storlek, ålder och art kommer behöva tas ned. Träd som idag står på kommunal mark ska kompenseras genom att plantera nya träd. Inom planområdet finns även en anlagd ängsyta. Denna bedöms kunna ersättas på annan plats i närområdet.

Planförslaget innehåller en ny bostadsnära park som kan bidra till flera ekosystemtjänster. Samtidigt bebyggs befintlig parkmark med skola. På så sätt är det viktigt att de ekosystemtjänster som påverkas av planförslaget också kompenseras för att på sikt bidra till en ökad biologisk mångfald.

Att upprätta nya byggnader innebär en negativ påverkan ur klimatperspektiv. Att det tillkommer fler bostäder, service och verksamheter i ett mycket kollektivtrafknära läge samt i anslutning till pendelcykelstråk skapar goda förutsättningar för de boende att resa hållbart, vilket är positivt ut klimatsynpunkt.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bedöms kunna bidra med vissa positiva effekter ur ett socialt perspektiv genom att bostäder med inslag av verksamheter i gatuplan tillkommer inom kvarter som tidigare till stor del innehållit verksamheter. Projektet bidrar, tillsammans med pågående och nyligen avslutade projekt i närområdet, till en ökad stadsmässighet och sammanhållen stad med fler boende samt bättre underlag för verksamheter. Planförslaget innebär att en bostadsnära park tillskapas i område där parkbrist idag råder. En bostadsnära park tillför flera kvaliteter till området som tidigare saknas såsom platser för samspel, lek och rekreation. Det nya trafikförslaget för gator kommer innebära en tydligare samt säkrare framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter samt boende i området.

Förtätning med bostäder innebär samtidigt ett ökat tryck på kommunal service och i stadsdelen råder generellt brist på skolor och förskolor. Detaljplanen föreslår en byggrätt i den norra delen för kommunal skola eller förskola samt en byggrätt inom privatägd fastighet om minst 1500 kvm BTA. Det är viktigt att kommunal service byggs ut i takt med att området förtätas med bostäder annars riskerar området att få en än större brist på kommunal service än idag. Inom byggrätten för kommunal skola bedöms en skola med klasserna F-6 i två paralleller att rymmas. Det finns även möjlighet att istället nyttja området för en förskola. I den södra delen hyr idag två privata skolor in sig i befintliga byggnader och detaljplan medger skoländamål på platserna. Skolorna har tillfälligt bygglov som löper ut inom kort men de uppfyller idag inte stadens riktlinjer om antal kvadratmeter per barn för utemiljöer. Ägaren till fastigheten Krokslätt 35:14 har vid tidigare tillfälle tilldelats markanvisning av kommunens mark i anslutning till fastigheten för att kunna lösa en skolgård som uppfyller stadens riktlinjer, antingen för skola eller förskola. Krokslätt 35:14 föreslås dock planläggas med ytterligare användningar än skola för att ha möjlighet till en flexibilitet.

Kvarterens bostadsgårdar ska försörja ett stort antal boende på en begränsad yta som flera dessutom har bristfälliga solförhållanden. Kan bostadsgårdarna inte erbjuda attraktiva vistelsemiljöer ökar förväntningarna att finna sådana platser på allmän plats. I det aktuella området finns få platser för vistelse på allmän plats och även om det planeras en ny bostadsnära park inom planområdet är parken liten och ska samtidigt försörja ett stort antal boende.

Flera av byggrätterna föreslås ha en flexibel användning enligt detaljplanen. Enligt exploatörernas skisser föreslås flera olika typen av bostäder såsom tex studentbostäder, äldreboende, hyresrätter och bostadsrätter, vilket tillsammans med skola och förskola ger en bra blandning av bebyggelse och befolkning i området.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte bedömts aktuell i ärendet.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta
5. Markanvisade områden

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

jonas.o.skyblue@gmail.com och per-arne@vestlundbolagen.se

Martin.Karlsson@hsb.se

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan inom stadsdelen Krokslätt med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 27 augusti 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 26 augusti 2024. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande. Beslut om förvärv, upphörande av tomträtt samt markanvisningar behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Planarbetet startades i nuvarande form under 2019 och upprättas med standardförfarande. Yttrandet lyfts till exploateringsnämnden då ärendet är av principiell vikt utifrån omfattning och exploateringsåtaganden.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2017-02-06	Beslut om uppsägning av tomträttsavtal för fastigheten Krokslätt 29:1, fastighetsnämnden
2019-03-18	Beslut om markanvisning för Hemsö Fastighets AB i fastighetsnämnden
2021-02-08	Beslut om förlängning av markanvisningen till Hemsö Fastighets AB i fastighetsnämnden
2022-11-21	Beslut om förlängning av markanvisningen till Hemsö Fastighets AB i fastighetsnämnden
2023-11-20	Beslut om förlängning och förändring av markanvisningen till Hemsö Fastighets AB i exploateringsnämnden

Detaljplanen

Planområdet är beläget vid Ebbe Lieberathsgatan, cirka 3,5 kilometer söder om Göteborgs centrum strax norr om gränsen till Mölndals stad. Göteborgs Stad äger en del av marken och det finns sex privatägda fastigheter inom området. Två av stadens fastigheter är upplåtna med tomträtt.

Detaljplanen utgår från Översiktsplan för Göteborg och Mölndal - fördjupad för Mölndalsåns dalgång och syftar till att möjliggöra en omvandling från industri och verksamheter till ett område med betoning på bostäder och service vilket bedöms medföra mindre störningar till omgivningen och utsläpp i mark och luft. Detaljplanen är en viktig pusselbit för att den utvecklingen ska kunna ske. Planens primära syfte är att lösa bristen på utbildningslokaler och bostadsnära park samt möjliggöra för idrottshall och bostäder med tillhörande gång- och cykelvägar. Ny bebyggelse ska på ett tilltalande sätt ansluta till stads- och landskapsbilden. De skolor och parkmiljöer som tillskapas genom planen är en förutsättning för närområdets fortsatta utveckling.

I den norra delen av planområdet föreslås en kommunal skola med anslutande skolgård. Exploateringen för skolbyggnaden och skolgård baseras på en 2-parallellig grundskola årskurs F-6 med ca 388 elever, men är flexibel även för mindre ytkrävande byggnader som till exempel förskola samt skolgård för detta ändamål. Befintligt bostads-/kontorshus inom området föreslås rivas.

Söder om Falkenbergsgatan kan en idrottshall anläggas med nära förbindelse till skolbyggnaderna. Söder om idrottshallen föreslås ett bostadskvarter med fasader mot

Ebbe Lieberathsgatan och Brynolfsgatan. Detaljplanen medger här uppförandet av ca 70 lägenheter. Befintliga bostads-/kontorshus inom området föreslås rivas.

Vid Varbergsgatan föreslås en bostadsnära park anläggas som kommer omfatta ca 2 400 kvm. Parken placeras i anslutning till ett mindre naturområde bestående av lövskog med relativt höga naturvärden.

Söder om parken föreslås delvis ny bebyggelse med varierat innehåll med skola, äldreboende och centrumändamål. För att stödja användningen som skola ges möjlighet till en långsträckt skolgård längs höjden och grönområdet i väster.

I södra delen av planområdet föreslås ett punkthus som kan bebyggas med ca 60 studentbostäder och med inslag av centrumverksamhet i byggnadens markplan. Söder om punkthuset föreslås ett större kvarter som kan bebyggas med bostäder, centrumändamål, vårdboende samt skola. Kvarteret förväntas kunna innehålla ca 150-200 bostäder med verksamheter i entréplan. Antal bostäder kan variera beroende på vilken typ av bostäder som byggs. Förslag finns på att bygga ett antal studentbostäder samt vanliga lägenheter, men även äldreboende är tillåtet.

Utformning och funktion av allmän plats

Park

Planen medger utbyggnad av ny bostadsnära park. Inom området kring Ebbe Lieberathsgatan råder idag brist på park och lekplats vilket delvis åtgärdas i och med planförslaget. Parken är liten till ytan och ska försörja den växande befolkningen längs gatan. I en bostadsnära park ska sociotopvärden vila, grön oas, mötesplats samt ett rikt växt- och djurliv kunna skapas. Parken har förutsättningar för att kunna skapa dessa värden, men har svårt att sägas bli en vilsam plats på grund av de höga bullervärdena på platsen. Förutom dessa kvaliteter kommer parken också innehålla plats för lek vilket det är ett stort behov av i området.

Parken är tänkt att innehålla flera små platsbildningar för att kunna möta behov och önskemål från en bred målgrupp. Närheten till naturområdet i väster gör parken till en förlängning av naturområdets grönska och blir både en entrépunkt till naturområdet och en målpunkt i sig. Även om platsen för parken har vissa besvärliga lutningar finns goda förutsättningar för god tillgänglighet. Parken har också getts flera entrépunkter och alternativa gångvägar för att öka upplevelsen av en trygg park. Genom att skapa en attraktiv vistelsemiljö ökar också användningsgraden vilket också bidrar till ökad trygghet.

Gata

Planen möjliggör bättre framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter vid Fredriksdalsgatan samt Ebbe Lieberathsgatan med en separat gång- och cykelbana. Den nya gång- och cykelbanan kommer sträcka sig längs Ebbe Lieberathsgatan fram till Varbergsgatan. En cykelpassage kommer anläggas vid Brynolfsgatans västra infart, som möjliggör en framtida koppling för en cykelbana väster ut längs Fredriksdalsgatan.

I den södra delen av planområdet begränsas bredden på gångbanan längs Ebbe Lieberathsgatan till 1,7 meter pga byggnader, men en upprustning av gångbanan kommer ske.

Falkenbergsgatanens sträcka mellan Brynolfsgatan och Ebbe Lieberathsgatan utformas för främst gång och cykel i kombination med genomfart för hämta/lämna.

Detaljplanen innebär att en ny gata med enkelriktad körbana kan anläggas längs södra och västra delen av föreslagen park. Andra alternativ på lösning har studerats men detta ger störst tillgänglig yta för parken. På kvartersmark intill kan exploatören anlägga långsgående hämta/lämna parkeringar. Infarten från Varbergsgatan har fått sin placering pga befintligt träd som önskas bevaras. Fortsatt utredning av trädets status ska ske och det medför att infarten kan komma att ändras i senare skede.

Sikttriangel bedöms vara godtagbar ut mot Ebbe Lieberathsgatan ifrån hämta/lämna platserna, då sträckan har förhöjda passager samt skyltning med rekommenderat hastighet 30 km/h.

Parkering

Längs Brynolfsgatans södra del breddas befintlig gångbana, inom befintlig allmän plats gata. På denna sträcka blir körbanan enkelriktad och de långsgående parkeringarna tas bort. All parkering för tillkommande bebyggelse ska ske inom kvartersmark, antingen som ytparkering eller i garage.

Inom planområdet finns i dagsläget ett flertal ytor på kvartersmark utarrenderade för parkering (ca 300 platser). I samband med genomförande av detaljplanen försvinner dessa parkeringsplatser till förmån för skolgård, parkmark samt bebyggelse. Behovet av parkering bedöms inrymmas inom befintliga parkeringsanläggningar i närområdet.

Markanvisning, förvärv samt upphörande av tomträtt

Förslaget till detaljplan innebär att skola med tillhörande utemiljö och idrottshall förläggs längst norr ut och nya bostäder uppförs söder därom. För att åstadkomma den uppdelningen krävs en del förändringar i ägoförhållanden. I den norra delen äger kommunen flertalet fastigheter, varav två är upplåtna med tomträtt. Inom området finns även två privatägda fastigheter.

För att möjliggöra förslaget till detaljplan har Exploateringsförvaltningen fört dialog med tomträttsinnehavarna (Vehab Fastighets AB och KB Vestlundfastigheter Nr 2) till fastigheterna Krokslätt 19:2 och Krokslätt 23:13. Avsikten är att teckna avtal om upphörande av de båda tomträtterna och i gengäld erhåller Elof Vestlund Fastighets AB, som är moderbolag till nämnda bolag, en direktanvisning inom planområdet för en byggrätt motsvarande ca 3000 BTA. Det markanvisade området markeras med röd linje på bilaga 5. Exploateringsförvaltningen har inför detta ärende kontrollerat och säkerställt att bolaget uppfyller kravet på ekonomisk stabilitet samt seriositetskontroll. Villkoren för markanvisad part föreslås enligt nedan:

- Riktlinjer för Grönytefaktor skall tillämpas
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.
- Bostäderna skall upplåtas som hyresrätt
- Upplåta motsvarande 12,5 % av lägenheterna för kommunala kontrakt

Exploateringsförvaltningen har även fört en dialog med fastighetsägarna (HSB Göteborg ek för. och Kommanditbolaget Krokslätt 23:15) till fastigheterna Krokslätt 23:14 och Krokslätt 23:15 om att skifta ägarförhållande inom kvarteret. Parterna är överens om att kommunen får förvärva fastigheterna Krokslätt 23:14 och Krokslätt 23:15. En förutsättning för förvärvet är att HSB Göteborg ek för., som är komplementär till kommanditbolaget, direktanvisas och vid antagen detaljplan förvärvar del av fastigheten Krokslätt 23:20, värdet på förvärvet och försäljningen av fastigheterna har av exploateringsförvaltningens värderingsenhet bedömts till lika. Det markanvisade området är markerat med blå linje på bilaga 5. Exploateringsförvaltningen har inför detta ärende kontrollerat och säkerställt att bolaget uppfyller kravet på ekonomisk stabilitet samt seriositetskontroll. Villkoren för markanvisad part föreslås enligt nedan:

- Verka för att Riktlinjer för Grönytefaktor skall tillämpas
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.
- Bostäderna skall upplåtas som bostadsrätt

Orsaken till att skrivningen om grönytefaktor inte är ett skall-krav är att föreslagen yta är att ses som ett byte och villkoret motsvarar det krav som kommunen kan ställa vid utveckling på privat mark, HSB har som ambition att sträva efter en så hög grönytefaktor som möjligt.

Avtal

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna (exploatörerna) inom planområdet, för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän plats (gata och park) inom planområdet samt allmän plats (gata) utanför planområdet som är till nytta för fastighetsägarna i detaljplanen.

Erforderliga avtal om fastighetsbildning för detaljplanens genomförande kommer att upprättas.

Markanvisningsavtal ska tecknas med markanvisade parter till följd av beslut som redogörs för i detta tjänsteutlåtande.

I samband med antagandet av detaljplanen ska genomförandavtal tecknas med parter som tidigare markanvisats och ska förvärva kommunägd mark. I ett par fall kommer en kombination av exploaterings- och genomförandavtal tecknas då parter både äger mark inom planområdet och har markanvisats kommunägd mark.

Avtal om upphörande av tomträtt ska tecknas med tomträttshavarna till tomträtterna Krokslätt 19:2 och 23:13. Intentionsavtal ska tecknas inom kort då avtal om upphörande av tomträtt tecknas först då detaljplanen har vunnit laga kraft.

Inom planområdet finns ett antal befintliga arrendeavtal för parkering som kommer sägas upp i samband med att planen genomförs.

Tidplan

Granskning: kvartal 2 2025

Antagande: kvartal 4 2025

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

Förväntad byggstart: tidigast 2026

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, utbyggnad av allmän plats, flytt av ledning, ersättning för förtida upphörande av tomträtt, rivning av byggnader, utredningar, eventuell marksanering, förrättningskostnader samt projektledningstid. Viss del av utbyggnad av allmän plats avses finansieras av exploateringsbidrag och en mindre del av inkomster från markförsäljning. Exploateringsnämnden får vidare inkomster från försäljning av kvartersmark samt i form av arrendeavgift för kommunintern upplåtelse för kommunägd mark som planläggs för skola/idrottshall.

För att få till ett sammanhängande skolområde med idrottshall i anslutning behövs de norra kvarteren inom planområdet få ändrade ägoförhållanden. Markanskaffning och omflyttningen beräknas sammantaget ge ett negativt netto för projektet på grund av kostnader kopplade till förtida upphörande av tomträtt. Projektet beräknas totalt få ett negativt netto om ca 63 miljoner kronor. Det negativa nettot uppkommer till stor del av markanskaffning för skoltomt (både genom förvärv i samband med genomförande av denna detaljplan samt tidigare förvärv som finns med genom höga bokförda värden på marken), skoltomtens del i utbyggnad av allmän plats samt rivningskostnader. I prognosen finns även en post för riskreserv.

Exploateringsnämnden får minskade intäkter på grund av att två tomträttsupplåtelser avser upphöra samt uppsägning av befintliga arrendeavtal.

Budgetkonsekvenser

Projektets största utgifter kommer i samband med utbyggnad av allmän plats, vilket planeras ske under åren 2026-2030, samt vid markförvärv vilket planeras ske 2027. Projektet får samtidigt inkomster i form av exploateringsbidrag samt markförsäljning. Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

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	12 tkr/år	1 100 tkr/år	1 112 tkr/år
Parkanläggning	52 tkr/år	790 tkr/år	842 tkr/år
Övrig anläggning			
Summa	64 tkr/år	1 890 tkr/år	1 954 tkr/år

Osäkerhet och risker

Det finns risker och osäkerheter avseende utbyggnaden vad gäller kostnader kopplade till konjunkturen, markförhållanden, intilliggande projekt och avtalsförhandlingar.

Inför granskningen behöver en djupare markmiljöteknisk utredning genomföras för att tydliggöra vilka åtgärder som krävs för den kommunägda marken. Risk finns att marken som föreslås planläggas för park samt skola behöver saneras, vilket medför en kostnad.

Även dagvatten- och skyfallsutredningen behöver fördjupas inför granskning.

Det sätt som byggrätterna placerats kring träd som skyddas i planen gör det osäkert om träden kommer påverkas negativt av utbyggnad av byggrätterna eller ej. Detta behöver utredas vidare i nästa skede och kan kräva justeringar av planförslaget.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget. Under förutsättning att erforderliga avtal träffas före antagande kan exploateringsförvaltningen tillstyrka planförslaget. Projektet uppfyller stadens mål om byggande av fler bostäder, samt bidrar till målet om att tillmötesgå olika bostadsbehov genom att tillföra olika former av upplåtelser.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med viss del verksamhetslokaler i bottenvåningen i ett kollektivtrafiknära läge med goda förutsättningar för hållbart resande. Detta kan medföra positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor till och från planområdet, vilket ligger i linje med Göteborgs Stads mål om minskad klimatpåverkan från transporter.

Projektet totalt beräknas få ett negativt netto om ca 63 miljoner kronor. Ett negativt resultat påverkar självfinansieringen negativt. Detta projekts nuvarande budget finns med i beräkningen där självfinansieringen ser ut att bli svår att uppnå runt 2027 med ett scenario om kostnadsökningar, i genomsnitt 4% de kommande 5 åren, och minskade byggrättspriser, med i genomsnitt 20% de kommande 5 åren. Projektet bedöms ändå motiverat då det är en förutsättning för närområdets fortsatta utveckling.

Kvartersmark

Bostadsgårdarna har en viktig funktion som mötesplats, lekyta och plats för vila och är särskilt viktiga för de människor som har svårt att röra sig längre sträckor på egen hand såsom små barn och äldre. En bra bostadsgård ska erbjuda grönskade miljöer med platser i både sol och skugga samt en gestaltning som attraherar människor i olika åldrar. Då bostadsgårdarna som föreslås är relativt små är risken stor att solförhållandena blir dåliga samt att vissa utträngningseffekter kan uppstå när många boende ska samsas om en mindre yta. Detta ställer i sin tur ökade krav på närliggande allmän plats för att områdets invånare ska ha tillgång till vistelsezoner av önskad kvalitet. Parken som planeras i mitten av planområdet är liten och ska försörja ett stort antal boende. I kommande arbete med detaljplanen behöver därför justeringar i förslaget, som förbättrar bostadsgårdarnas förutsättningar att bli attraktiva vistelsemiljöer, studeras.

Som det beskrivs under rubriken social dimension planeras det för skola och/eller förskola inom denna detaljplan vilket bidrar till stadens mål om blandad stad och att behovet av kommunal service till viss del kan tillgodoses.

Markanvisning/försäljning och förvärv med HSB ek för. är att ses som ett byte där båda parter överlåter motsvarande yta mark med samma värde till förmån för en bättre skolenhet och stadsbild.

Överenskommelsen med tomträtthavarna om upphörande av tomträtterna är en förutsättning för att uppnå ytan som behövs för kommunala behov, villkoret för överenskommelsen är att moderbolaget till tomträtthavarna erbjuder markanvisning motsvarande ca 3000 BTA detta motsvarar ca halva ytan av fastigheterna där tomträtterna upphör.

Ny bostadsnära park

I östra delarna av Krokslätt råder det brist på stadsdelspark, områdeslek och bostadsnära park. Detaljplanen föreslår en ny bostadsnära park vilket ligger i linje med Göteborgs översiktsplan eller Stadens mål "Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö". Trots att detaljplanen föreslår en bostadsnära park kvarstår bristen på stadsdelspark. Enligt översiktsplanen ska området Stuxbergsparken-Buråsparken utvecklas till stadsdelspark vilket hade åtgärdat bristen i området. Dock finns inga konkreta planer på hur parkutveckling ska genomföras. Detta behöver ingå i framtida stadsutveckling av Krokslätt.

Idag finns ett större område med parkmark i norra delen av planområdet som föreslås omvandlas till skola, ytan har dock en låg användningsgrad och saknar viktiga sociotopvärden. Den nya parken är i minsta laget för vad som kan anses vara en bostadsnära park enligt definitionen i översiktsplanen. Planförslaget innebär därför att andelen parkmark i området minskar men att tillkommande parkmark är av större kvalitet än den som bebyggs. Området kring Ebbe Lieberathsgatan blir alltmer tätbebyggt vilket medför en växande befolkning som alla kommer ha den nya parken som sin närmsta park. Parken kommer därför sannolikt utsättas för stort slitage och har gestaltats med det i åtanke. Därför är det viktigt att mer park kan utvecklas i området, framför allt öster om Mölndalsån.

På grund av parkens begränsade storlek och avsaknad av alternativa platser i området är det viktigt att parken ges goda förutsättningar för att utvecklas till en attraktiv vistelseplats. Även om en gata skiljer parken från naturområdet i väster blir parken en förlänning av naturområdets grönska som kan erbjuda andra kvaliteter än den kuperade naturmarken och på så sätt komplettera naturområdet. Platsen är relativt plan vilket skapar bra förutsättningar för god tillgänglighet. Dock är parken bullerutsatt vilket gör att det blir svårt att nå upp till sociotopvärdet Vila. Att minska bullerpåverkan i parken är svårt då bullret främst kommer från Mölndalsvägen. Vilsamma platser på de bullerskyddade bostadsgårdarna kan fungera som ett komplement till denna brist i parken.

Maximal nockhöjd för byggrätten söder om parken har höjts sedan förslag på parkens gestaltning togs fram av exploateringsförvaltningen. Enligt stadens grönplan ska en park med goda solförhållanden ha minst 50 procent solbelyst yta klockan 12 vid höst-/vårdagjämning. När denna byggrätt höjs är det svårt att bedöma om parken kan leva upp till denna kvalitet. Frågan behöver studeras vidare i nästa skede.

Övrig allmän plats

I detaljplanen saknas tillräcklig yta för allmän plats på vissa ställen för att tillse gång- och körbana enligt stadens angivna standard. Framtaget trafikförslag har fått anpassas efter

befintlig kvartersstruktur mm och avvikelserna kan därför anses vara godtagbara efter platsens förutsättningar och bedömningen av trafikflöden i området.

Utformning av allmän plats kopplat till befintliga ledningar samt dagvatten- och skyfallshantering behöver studeras vidare. Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet.

Träd och grönsstruktur

I detaljplanen skyddas flera värdefulla träd och den del av naturområdet som är planlagd som skolgård genom bestämmelse att träden bara får tas ned om de utgör en säkerhetsrisk. Förvaltningen instämmer i att träden behöver skyddas då de bidrar med flera viktiga ekosystemtjänster. Trädraden i den norra delen av planområdet skapar med sin storlek en grön fond och bär med sig ett historiskt perspektiv om hur området en gång sett ut. I planförslaget ligger byggrätten för skola relativt nära träden. Träden riskerar också att påverkas av ledningsomläggningar och bullerplank. Hur byggrätten kan påverka träden behöver utredas vidare för att säkerställa att träden kan stå kvar även efter utbyggnad.

Det är viktigt att träd som tas ned kompenseras genom att nya träd planteras. För att inte minska andelen grönska i området idag behöver detaljplanen se över möjligheter att få in mer grönska i området genom att bland annat arbeta med grönytefaktor. Att det finns en planbestämmelse som reglerar vegetation på bostadsgårdarna är också positivt och särskilt viktigt när gårdarna anläggs på bjälklag.

I naturområdet väster om planområdet finns berghällar som är känsliga för beskuggning. Berghällarnas geologiska förhållanden utgör grunden för förekomsten av den sista kända förekomsten av trollsmultron i Göteborg samt den sällsynta arten stor fetknopp. Några möjliga kompensationsåtgärder för berghällarna finns i praktiken inte. I det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver staden bevaka att berghällarna inte påverkas.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	55
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	49
Extern finansiering (stat, region etc)	1
Summa Projektinkomster	105
Ingående bokförda markvärden	11
Myndighetsutgifter	1
Markförvärv	69
Markåtgärder	19
Gatuanläggningar	50
<i>Exploateringsfinansierade</i>	50
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	18
<i>Exploateringsfinansierade</i>	18
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	168
Projektnetto	-63

Utbyggnad vatten & avlopp
Inkomster VA (tilläggsuppgift)

Osäkert i dagsläget, kommer utredas inför granskningen

Markförsäljning	<i>Inkomst för marken.</i>
Tomträtt	<i>Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.</i>
Gatukostnadsersättning	<i>Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.</i>
Exploateringsbidrag	<i>Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.</i>
Extern finansiering	<i>Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.</i>
Ingående bokfört markvärde	<i>Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.</i>
Myndighetsutgifter	<i>Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.</i>
Markförvärv	<i>Utgifter för inköp av mark o värdering</i>
Markåtgärder	<i>Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.</i>
Utgifter gata	<i>Utgifter för gatuanläggningar</i>
Utgifter park	<i>Utgifter för parkanläggningar</i>
VA- anläggningar	<i>Utgifter för VA-anläggningar</i>
Övriga anläggningar	<i>Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm</i>
Sam/Medfinansiering	<i>Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.</i>

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 20XX-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			55	55
Exploateringsbidrag			49	49
Extern finansiering			1	1
Summa inbetalningar	0	0	105	105
Utbetalningar				
Mark*	7	3	79	89
Parkanläggning exploateringsfinansierad			18	18
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			50	50
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	7	3	147	157
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-7	-3	-42	-52

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

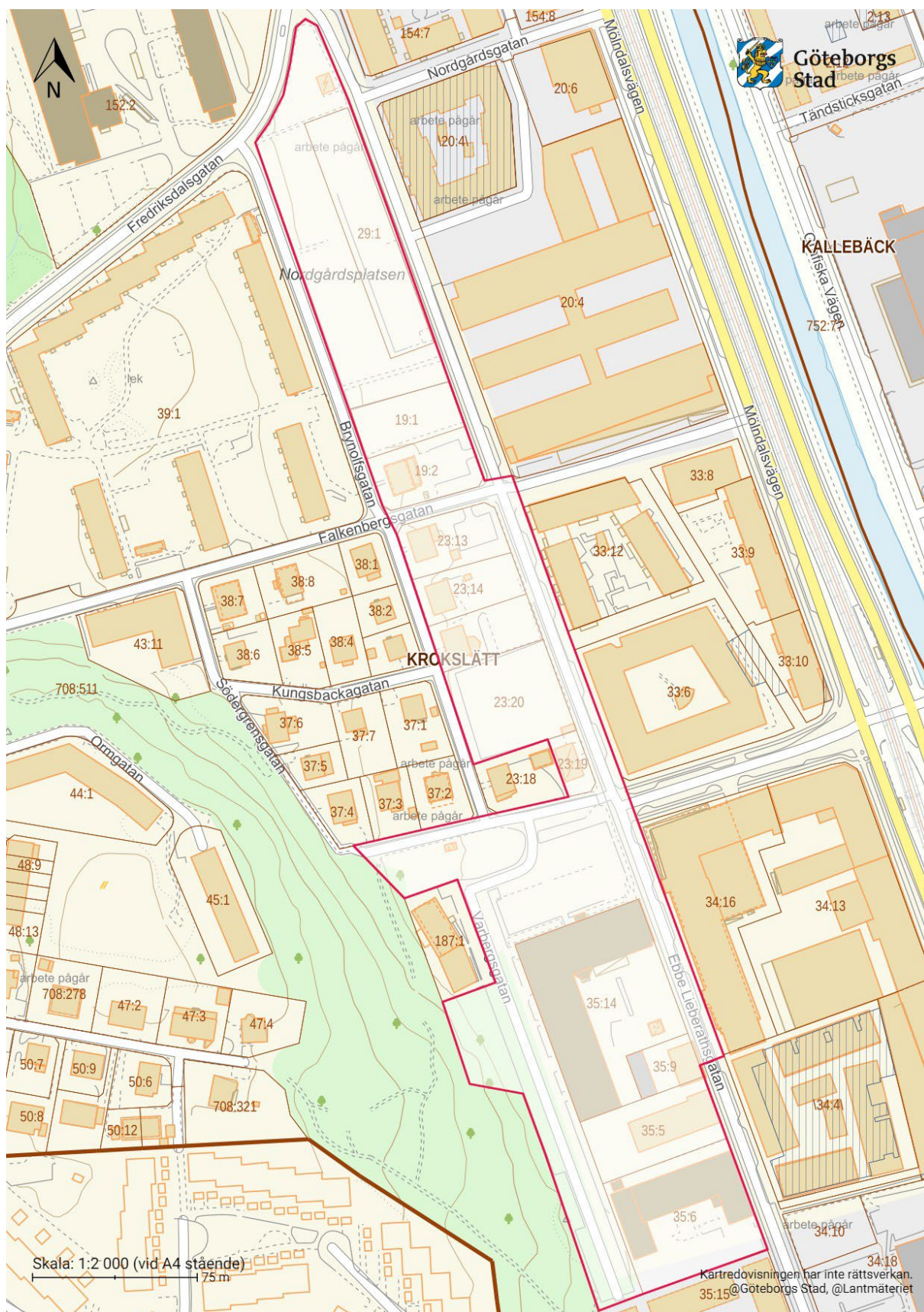
Översiktskarta



Skala: 1:10 000 (vid A4 stående)
500 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Detalj-karta



Karta markanvisning

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-08-26. Dnr EXF 2023-00226

