



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-03-18

Ärendenummer: EXF-2023-00290

Handläggare

Magnus Bergström

Telefon: 031-368 10 24

E-post: magnus.bergstrom@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning 2 för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck samt beslut om genomförande

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 27 mars 2024. Förvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till 24 april.

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till förslaget då det tillskapar bostäder och verksamheter i en attraktiv miljö samt möjliggör för utveckling av en bostadsnära park.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet kommer innebära en kostnad för staden avseende utveckling av bostadsnära park. Denna kostnad kommer delvis finansieras av exploateringsbidrag och resterande genom skattemedel. Staden kommer efter utförande av denna åtgärd få kostnader för drift och underhåll. Detaljplanen innebär ett negativt projektnetto om drygt 3,5 miljoner kronor främst på grund av att parken till stor del skattefinansieras.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms bidra med vissa positiva effekter ur ett ekologiskt perspektiv, om än marginella. Efter föreslagen utveckling kommer andelen genomsläpplig yta öka och därmed också markens kapacitet att fördröja och rena dagvatten på naturlig väg. Däremot

kommer möjligheterna att plantera träd och annan vegetation vara begränsade då parkering tillåts under kvartersmarken utan krav på tillräckligt jorddjup. Detaljplanen möjliggör heller inte för träd eller annan växtlighet inom allmän plats.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bedöms kunna bidra med vissa positiva effekter ur ett socialt perspektiv. Planförslaget möjliggör för utveckling av en bostadsnära park i ett område med stor brist på tillgängliga parker och andra allmänna vistelseytor. Genom att utveckla vistelsekvaliteter på Hälleflundreplan erbjuds boende i närområdet en plats för möten och vila i ett skyddat mikroklimat som komplement till vistelse utmed havet. Platsen har också potential att bli en länk mellan befintliga invånare i Fiskebäck och de som flyttar in i de nya kvarteren.

Planförslaget förbättrar också tillgänglighet till kustlinjen genom planläggning av ett sammanhängande stråk invid vattnet. Stråket är på kvartersmark, men allmänhetens tillgång säkerställs genom en gemensamhetsanläggning. Ytan har potential att erbjuda möjligheter för rekreation utmed havet.

Samverkan

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

Bilagor

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

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

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 27 mars 2024. Exploateringsnämnden har begärt och fått förlängd svarstid och ärendet behöver därför justeras omedelbart. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget har tidigare varit på granskning (26 oktober – 16 november 2022), men då planförslaget nu ändrats vad gäller planläggning av stråket utmed kustlinjen, från allmän plats till kvartersmark med gemensamhetsanläggning, har stadsbyggnadsförvaltningen återigen ställt ut detaljplanen på granskning.

Vid föregående granskning lyftes ärendet till fastighetsnämnden 2022-11-21 som tog beslut att godkänna planförslaget samt investering från stadens sida för bostadsnära park. Ärendet lyfts nu på nytt till exploateringsnämnden med anledning av ändring från allmän plats till kvartersmark samt investeringskostnad för bostadsnära park. Park- och naturnämnden har tidigare fattat beslut i ärendet i samband med samrådsyttrande och kompletterande samrådsyttrande. Trafikkontoret har yttrat sig på delegation.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2019-05-21	Beslut om pilotprojekt utökad exploatörmedverkan (byggnadsnämnden)
2021-04-20	Samrådsyttrande (park- och naturnämnden)
2022-01-24	Kompletterande samrådsyttrande (park- och naturnämnden)
2022-11-21	Granskningsyttrande (fastighetsnämnden)

Detaljplanen

Detaljplanen är belägen i Fiskebäck, norr om Fiskebäcks hamn, utmed Hälleflundregatan. Den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra verksamheter, bostäder i ny bostadsform, tillföra nya stråk och stärka en grön- och blåstruktur i kust/hamnnära läge och samtidigt säkra allmänhetens tillgång till kustlinjen.

Detaljplanen medger uppförande av cirka 110 bostäder (cirka 11 500 kvadratmeter) i form av flerbostadshus, mellan två och fyra våningar, samt cirka 1 700 kvadratmeter verksamhetsytor, inom den privata fastigheten Fiskebäck 8:1.

Planförslaget innebär också att en strandpromenad anläggs närmast vattnet. Strandpromenaden samt den östra kvartersgatan kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där bland annat en kommunal fastighet kommer att ingå. På så sätt ges allmänheten tillträde att vistas i området och nå kustlinjen. Planområdet omfattar även del av en befintlig småbåtshamn.

I översiktsplanen anges planområdet som område för blandad stadsbebyggelse. Aktuell fastighet omfattas av en äldre stadsplan som anger att området enbart får användas för småindustriändamål.

Utformning och funktion av allmän plats

Den allmänna platsen inom planen utgörs av huvudgatan Hälleflundregatan. Gatan kommer breddas förbi planområdet för att förbättra framkomlighet för kollektivtrafiken. Gång- och cykelbanan på Hälleflundregatan, som tillskapades i samband med

grannområdet, förlängs förbi aktuellt planområdet. Planen möjliggör även en förlängning av gång- och cykelbanan söder ut.

Planförslaget innebär också att Hälleflundreplan, en befintlig allmän grönyta precis utanför planområdet, åtgärdas och iordningställs som en bostadsnära park. Utvecklingen syftar till att erbjuda både nya och befintliga boende i närområdet en inbjudande park för möten, vila och aktivitet i ett skyddat mikroklimat.

Nytt övergångsställe och koppling över Hälleflundregatan skapar möjligheter till att nå Hälleflundreplan på ett trafiksäkert sätt.

Avtal

För att genomföra detaljplanen måste kommunen utföra åtgärder på allmän plats, dels inom planområdet där gång- och cykelbana får nytt läge i den norra delen. Vidare ska befintlig parkyta utanför planområdet utvecklas till en bostadsnära park. För att säkerställa dessa åtgärder kommer exploateringsavtal tecknas.

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för allmän plats gata och park.
- Säkerställande av erosionsskydd
- Utformning av strandpromenaden och kvartersgatan i enlighet med trafikförslag och planbeskrivningen.
- Gemensamhetsanläggning inom område för strandpromenad och kvartersgata, där staden ska ingå för att säkra allmänhetens tillgänglighet.

Om exploatören även önskar uppnå ett lägre parkeringsavtal ska mobilitetsavtal tecknas.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden Q3 2024. Det finns en överhängande risk för överklagan som kommer påverka tidplanen för projektets genomförande. Med en bedömd överklagandetid om 12 månader bedöms projektet kunna byggstarta i slutet av Q4 2025. Utbyggnad av allmän plats förväntas utföras under 2027–2028.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektet innebär kostnader för staden i form av utbyggnad av allmän plats, park samt projektledningstid. Det totala projektnettot visar på ett underskott om drygt 3,5 miljoner kronor. Det negativa projektnettot beror på att parken delfinansieras av staden genom skattemedel, då den delvis är till för ett större områdes behov och inte enbart för denna detaljplan. Det beror också på att för äldre projekt med privat markägarande har kontoret inte möjlighet att fakturera exploatören kostnader för exploateringsförvaltningens projektledningstid.

Kretslopp och vatten får kostnader i form av utbyggnad av allmänt va-nät för att ansluta ny bebyggelse. De får inkomster för detta i form av anslutningsavgifter.

För att närmare se projektets projektkalkyl och budgetkonsekvenser, se bilaga 1 och 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	15	130	145
Parkanläggning	80	355	435
Övrig anläggning			
Summa	95	485	580

Ekonomisk förändring

Vid föregående granskning uppskattades kostnaden för upprustning av Hälleflundreplan till cirka 3,5 miljoner kronor. Med hänsyn till inflation och ökade byggpriser har denna summa efter indexuppräknings bedömts till cirka 4,5 miljoner kronor.

Osäkerhet och risker

Då det finns ett allmänt missnöje från de närboende bedöms risken för överklagan av detaljplanen stor. Detta bedöms kunna påverka tidplanen med cirka 12 månader.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen är i stort positiva till planförslaget. Projektet uppfyller stadens mål om byggande av fler bostäder, samt bidrar till målet om att tillmötesgå olika bostadsbehov genom att tillföra en bostadstyp som det finns ett underskott av i området. Genom att utveckla en befintlig grönyta till bostadsnära park bidrar detaljplanen till att uppfylla stadens mål om att alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö. Detaljplanen innebär dock ett negativt projektnetto främst på grund av att parken till stor del skattefinansieras. Förvaltningens bedömning är emellertid att kostnaden är begränsad och parken innebär en stor nytta för de boende i området, vilket överväger de ekonomiska konsekvenserna.

Park- och naturnämndens tidigare synpunkter bedöms vara utredda alternativt tillgodosedda i planarbetet, med undantag från en. Synpunkten som inte har beaktats gäller reglering av jorddjup på bostadsgården i syfte att skapa bättre förutsättningar för trädplantering. Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde avvägningen att det inte var rimligt att införa en sådan planbestämmelse, vilket bedöms som godtagbart.

Förvaltningen vill dock belysa vikten av att föreslagen strandpromenad och lokalgata på kvartersmark byggs ut i enlighet med framtaget trafik- och utformningsförslag samt gestaltungsprinciperna i planbeskrivningen. Detta för att stråket ska upplevas som inbjudande och säkert även för allmänheten, trots att det ligger på kvartersmark. Förvaltningen avser att reglera detta i exploateringsavtalet inför antagande. Tidigare synpunkter från fastighetsnämnden respektive trafikinämnden har blivit tillgodosedda. Utifrån ovan bedömning tillstyrker förvaltningen planförslaget samt godkänner genomförandet.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	4,3
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	4,3
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	
Gatuanläggningar	3,3
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	4,5
<i>Exploateringsfinansierade</i>	1,0
<i>Skattefinansierade</i>	3,5
Övriga anläggningar	0,0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	7,8
Projektnetto	-3,5

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

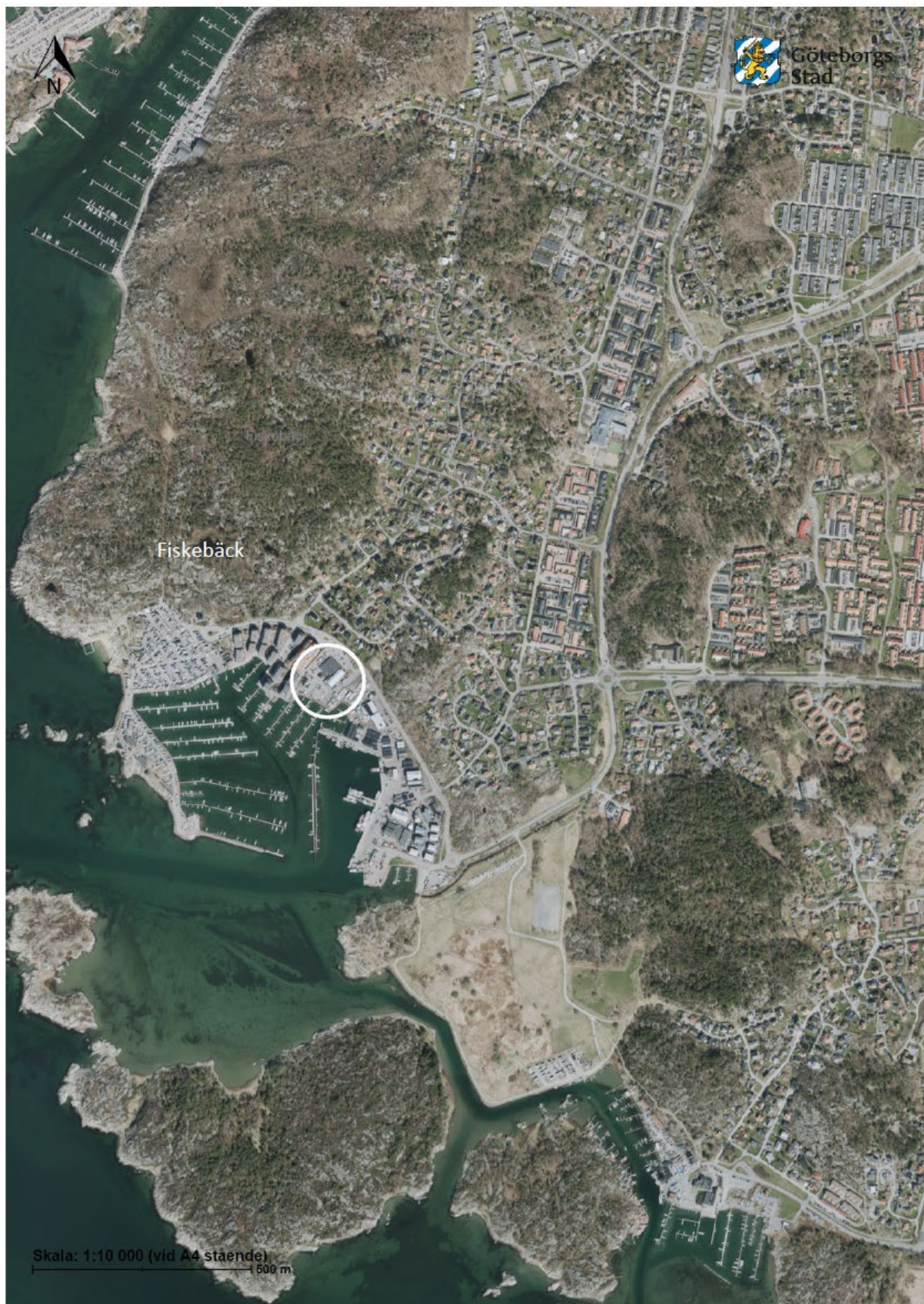
Budgetkonsekvenserna är upprättade i 20XX-års prisnivå mnkr	-2024	2025-2027	2028	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				
Exploateringsbidrag			4,3	4,3
Extern finansiering				
Summa inbetalningar			4,3	4,3
Utbetalningar				
Mark*				0,0
Parkanläggning exploateringsfinansierad			1,0	1,0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			3,3	3,3
Övriga anläggningar				0,0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.			4,3	4,3
Gatuanläggning skattefinansierad			0,0	0,0
Parkanläggning skattefinansierad			3,5	3,5
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.			3,5	3,5
Totalt	0,0	0,0	-3,5	-3,5

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Översiktskarta



Detalj-karta

