



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-16

Ärendenummer EXF-2023-00367

EXN 2025-05-19

Handläggare

Sanna Gavel

Telefon: 031-3681168

E-post: sanna.gavel@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg (inom stadsdelen Järnbrott)

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott med ett uppskattat negativt projekt netto för exploateringsprojektet om 2 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott med begäran om exploateringsnämndens granskningsyttrande senast den 27 maj 2025. Syftet med planen är att utveckla området kring Frölunda Torg och Marconigatan som ett kraftsamlingsområde, i enlighet med översiktsplanen som pekar ut området som utvecklad tyngdpunkt, där ”utveckling av området bör ske med fokus på dels en förtätning och blandning, dels på att stärka stråk och kopplingar.”

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är över lag positiva till planförslaget under förutsättning att aspekter och synpunkter under förvaltningens bedömning noteras av stadsbyggnadsförvaltningen och beaktas i såväl det fortsatta som i kommande planarbeten. Samtliga investeringar i allmän plats är exploateringsfinansierade vilket innebär att kostnaderna täcks av exploateringsbidrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet ger ett negativt resultat (berör främst projektledartid) men bedömningen är att det är godtagbart då den tillkommande bebyggelsen och de sammantagna åtgärder som

planeras att vidtas inom allmän plats kommer att stärka allmänhetens möjligheter att röra sig i och genom detaljplaneområdet på ett enklare och mer trafiksäkert sätt.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag samt kostnader för lantmäteriförrättning och projektkostnader i form av projektledartid. Utgifterna för projektledartid och förrättningskostnader löper fram till 2030 och bedöms uppgå till 2 mnkr och kommer att belasta projektet då möjligheten att ta betalt för projektledartid inte fanns när detaljplanen startade.

Samtliga investeringar i allmän plats är exploateringsfinansierade vilket innebär att kostnaderna täcks av exploateringsbidrag och bedöms, i detta skede, uppgå till ca 130 mnkr.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll, totalt ca 3,5 mnkr/år.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av Kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål och de som har störst relevans för planområdet redovisas i sin helhet i planbeskrivningen.

En stor del av planområdet innefattar mark som Göteborgs Stad inte äger. Exploatören kommer att på frivillig basis kompensera för förlorade naturvärden på sina fastigheter.

Kompensationsåtgärder som kommer att bli aktuella på mark ägd av Göteborgs Stad är bland annat att bevara ett biotopskyddat pilträäd vid Marconigatan, nyplantering av träd i gatumiljö samt att den nya gågatan ges en grön karaktär gestaltad med ett bredare grönt stråk i mitten som även ska kunna hantera dagvatten- och skyfall. Ekosystemtjänster med sociala värden och möjlighet att motverka lokala värmeöar förväntas även tillföras planområdet.

Bedömning ur social dimension

Området utgörs idag huvudsakligen av hårdgjorda asfalterade ytor och impediment som skapar barriär för människor och en miljö som är svårt att vistas i. Med detaljplanens tillkommande föreslagna byggrätter skapas förutsättning för fler sociala platser där människor kan bo, arbeta, umgås och vistas tillsammans.

Planförslaget bedöms innebära en förbättring av nuläget. Dock har förvaltningen lyft brister gällande planeringen av bostadsnära park och områdeslek där vi bedömer att målen för bostadsnära park och lek inte uppnås men brist på lek ska kompenseras genom förstärkningsåtgärder utanför planområdet.

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-09-20 att gå ut på samråd för enbart den västra delen av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg samt ändring av detaljplaner för 134 kv Halmplattan inom stadsdelen Järnbrott. Stadsbyggnadsnämndens beslut innebär att detaljplanen behövde omarbetas och benämns nu Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att utveckla området kring Frölunda Torg och Marconigatan som ett kraftsamlingsområde. Därtill syftar planen till att utveckla det offentliga rummets kvaliteter för att bidra till en attraktiv, grön och tät stadsmiljö. Planförslaget innebär att ytorna runt Frölunda Torgs köpcentrum föreslås byggas ut med cirka 950 tillkommande lägenheter och cirka 9000 kvm handel, kontor och andra verksamheter samt förskola i funktionsblandade kvarter. En utbyggnad av befintligt köpcentrum och en påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Frölunda Torg ingår också i planförslaget. Planområdet ligger i södra Järnbrott cirka sex kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande vilket innebär att detaljplanen ska antas i kommunfullmäktige.

Efter genomfört samråd, samrådstiden var 2022-11-09 – 2022-12-20, har planförslaget reviderats och omarbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Planområdet väster om köpcentrumet har tagits bort från planområdet enligt delegationsbeslut i stadsbyggnadsförvaltningen 2024-03-19 som redovisats i stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Planområdet minskas genom att det område väster om Frölunda Torg, som var med i samrådsförslaget, utgår ur planområdet. Även en av bostadsgårdarna för befintliga skivhus öster om Frölunda Torg (Poseidon) utgår ur planområdet.
- Det genomgående gång- och cykelstråket genom planområdet förläggs norr om befintligt parkeringshus, i stället för att gå rakt igenom det.
- Disponeringen och utformningen av tillkommande byggrätter och allmän plats öster om Frölunda Torg och väster om Marconigatan förändras.
- Utredningar av mark, buller, luft, risk, trafik, solljus, dagsljus, parkering, dagvatten, skyfall, med mera fördjupas och inarbetas i planförslaget.
- Det centralt belägna stadsrummet och tillhörande gågata har särskilt gestaltats för att klara av många besökare på en begränsad yta eftersom det har minskats ner i storlek till förmån för stora bostadskvarter.
- Förstärkningsåtgärder för Spinettplatsen (utanför planområdet) har tagits fram, för att kompensera brister inom plan- och närområdet.

Tabellen nedan redovisar tidigare beslut som berör detaljplaneförslaget.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2022-12-12, § 269, 6079/17	Samrådsyttrande (Fastighetsnämnden)

Förenklat stadsutvecklingsförslag

Ett förenklat stadsutvecklingsförslag har tagits fram för detaljplaneprojektet tillsammans i projektgruppen. Det förenklade stadsutvecklingsförslaget beskriver syfte och mål med förslaget och fördjupar förslaget och den fortsatta PLEX-processen. Vidare beskriver stadsutvecklingsförslaget vilken prioriteringsgrund som ska vara gällande för detaljplaneprojektet liksom en översiktlig ekonomisk bedömning samt belyser återstående knäckfrågor av vikt.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att utveckla området kring Frölunda Torg och Marconigatan i enlighet med översiktsplanen som pekar ut området som ett kraftsamlingsområde där ”utveckling av området bör ske med fokus på förtätning och blandning samt att stärka stråk och kopplingar”. Planförslaget innebär att ytor inom och parkeringsytor öster om köpcentrumet bebyggs med cirka 950 tillkommande lägenheter i lamellhus och kvarter med kringbyggda gårdar och cirka 9000 kvm handel, kontor och andra verksamheter samt en förskola med fyra avdelningar i ett funktionsblandat kvarter. Befintlig markparkering öster om köpcentret utgår, och ersätts delvis genom påbyggnad av befintligt parkeringshus. Bostadskvarteren får parkering under byggnaderna. Därtill uppförs en park, nya lokalgator och gånggator på allmän plats inom området, breddning av pendelcykelbana, omgestaltning av Marconigatan samt nya busskörfält längs Radiovägen. Förstärkningsåtgärder genomförs i befintlig lekplats vid Spinettplatsen.

Utformning och funktion av allmän plats

Kommunen ansvarar som huvudregel för utbyggnaden av allmän plats men förutsättningarna inom detaljplaneområdet möjliggör att det av tekniska skäl kan vara motiverat att delar av utbyggnaden av allmän plats genomförs av någon av Exploatörerna.

Utbyggnad av all allmän plats ska finansieras genom exploateringsbidrag.

Allmän plats gata

De befintliga gatorna inom eller i anslutning till detaljplaneförslaget är i stora drag kvar i sina nuvarande lägen, men förslaget innebär viss förändring av gatornas utformning och anslutningar. Nya lokalgator, gånggata samt och gång- och cykelbanor inne i den nya kvartersstrukturen föreslås ligga på allmän plats och regleras med användningsbestämmelserna GATA respektive GÅNG- OCH CYKELVÄG. Inom delar av allmän plats förtydligas detaljplaneområdet med SKYDD₁ och SKYDD₂, dels bullerskydd, dels skydd för att minska risker till följd av transporter av farligt gods. På vissa ställen får allmän plats en privat överbyggnadsrätt. Kvartersmarkens användning regleras då med parentes i plankartan och avskiljs i höjdded, till exempel (P₂)-Parkeringshus som får underbyggas med allmän plats.

Detaljplanen möjliggör ett nytt gång- och cykelstråk, Centrumstråket, som kommer gå rakt genom planområdet och gör området mer finmaskigt och fungerar som en alternativ

cykelväg till den i detaljplanen föreslagna utbyggda pendelcykelbanan längs Lergöskgatan, som är påverkad av störningar från Västerleden.

Till följd av den nya exploateringen byggs en ny cirkulationsplats och ett förlängt busskörfält längs med Radiovägen för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken.

Allmän plats park m.m.

Inom detaljplanen föreslås en större offentlig plats, ett s.k. Stadsrum i anslutning till Marconigatan, Centrumstråket och Frölunda Torgs östra entré. Stadsrummets yta uppgår till cirka 2500 kvm och denna park är tänkt att tillgodose de befintliga och tillkommande bostädernas behov av en park inom 300 meters gångavstånd i detta område. Ytan regleras som allmän plats PARK i detaljplanen. En förslagshandling för allmän plats har tagits fram i granskningsskedet som föreslår att Stadsrummets formspråk ska vara mjukt och böljande med en grönskande ram som bryter av mot angränsande miljöer. Målet för Stadsrummet är att skapa ytor för vila, mötesplatser och spontanlek samt ta hand om dagvatten och skyfall.

Förslagshandlingen beskriver även en ny gågata med grön karaktär, med ett bredare grönt stråk i mitten och ett sammanbindande golv som knyter ihop de hårdgjorda ytorna. Gågatan bryts upp av grönskande regnbäddar och planteringar som även ska kunna hantera dagvatten- och skyfall.

Inför granskning har områdeslekplatsen från samrådet ersatts med förstärkningsåtgärder i den s.k. Spinettplatsen på andra sidan Marconigatan. Det finns ännu inget gestaltungsförslag framme men standarden och utformningen behöver vara så pass hög att platsen klarar ett ökat besöksstryck och slitage från de besökare som tillkommer på grund av detaljplanen för Frölunda Torg.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan Kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till Kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Nödvändiga skyfallsåtgärder som orsakas av kommande exploatering bekostas av Exploatörerna. Skyfallsåtgärder som är nödvändiga i annat fall bekostas av Kommunen.

Exploatörer inom detaljplaneområdet är Skandia Fastigheter AB samt Bostads AB Poseidon.

Skandia har sedan tidigare tecknat ett föravtal med Kommunen och i kommande exploateringsavtal ska en bankgaranti ställas ut för att bland annat säkerställa detaljplanens genomförande ekonomiskt. I förekommande fall ska bankgarantin även täcka kostnaderna för flytt av eventuella berörda befintliga ledningar, vatten- och avloppsledningarna m.m. liksom övriga nödvändiga åtgärder avseende skyfall för detaljplanens genomförande.

Avtal om mobilitetsåtgärder mellan exploatören och Kommunen ska vara tecknat innan detaljplanen är antagen och bygglov söks.

Övriga avtal

För detaljplanens genomförande kan avtal om fastighetsreglering för mark planlagd som allmän plats behöva upprättas mellan Kommunen och berörda fastighetsägare. Även avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare kan behöva tecknas om tex en befintlig gemensamhetsanläggning berörs eller om befintliga fastigheter berörs av nya byggrätter. En genomgång av befintliga ledningar, samtliga ledningsslag, inom planområdet kommer att behöva ske i samband med genomförandet av detaljplanen och där kan det bli aktuellt att hantera kostnader och frågor kopplat till befintliga markupplåtelseavtal och ansökan om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten kan behöva ske.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2022

Granskning: 2 kvartalet 2025

Antagande: 2 kvartalet 2026

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

Tidplanen är satt utifrån att detaljplanen har delats upp i två separata detaljplaner inför samråd samt att ett beslut om antagande ska tas i kommunfullmäktige.

Detaljplaneförslaget omfattar ett stort antal bostäder, handelsytor, verksamhets- och kontorsytor, förskola samt parkering vilket innebär att Detaljplanen kommer att byggas ut etappvis av praktiska skäl.

Bedömningen, i detta tidiga skede, är att allmän plats byggstartar år 2027/2028, därefter planerar Skandia att byggstarta 2028 och Poseidon byggstartar 2029.

Allmän plats bedöms vara färdigställt år 2034. Tider för när övriga byggrätter förväntas vara färdigställda preciseras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Investeringarna i allmän plats finansieras av berörd markägare inom planområdet.

Projektkalkyl

Projektet ger ett negativt resultat men bedömningen är att det är godtagbart då den tillkommande bebyggelsen och de sammantagna åtgärder som planeras att vidtas inom allmän plats kommer att stärka allmänhetens möjligheter att röra sig i och genom detaljplaneområdet på ett enklare och mer trafiksäkert sätt.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag. Exploateringsbidrag avser bekosta utbyggnaden av allmän plats inom detaljplaneområdet samt förstärkningsåtgärder av en områdeslekplats utanför planområdet, i detta skede, uppgår kostnaderna till ca 130 mnkr.

Exploateringsnämnden får utgifter för projektledningstid och förrätningskostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar. Kretslopp och vattennämnden kan få utgifter för förrätningskostnader samt inlösen av kvartersmark.

Kompensationsåtgärder

En stor del av planområdet innefattar mark som Göteborgs Stad inte äger. Exploatören kommer att på frivillig basis kompensera för förlorade naturvärden på sina fastigheter.

Kompensationsåtgärder som kommer att bli aktuella på mark ägd av Göteborgs Stad är nyplantering av träd i gatumiljö samt anläggande av ett nytt s.k. Stadsrum. Målet med Stadsrummet är att skapa ytor för vila, mötesplatser och spontanlek samt ta hand om dagvatten och skyfall. Vid Spinettplatsen, på andra sidan av Marconigatan, kommer den befintliga områdeslekplatsen förstärkas för att klara ett högre slitage. Ekosystemtjänster med sociala värden och möjlighet att motverka lokala värmeöar förväntas även tillföras planområdet.

Invid ett av de nya bostadskvarteren längs med Marconigatan står idag ett pilträd som nått den diameter, över 1 meter, för att klassas som ett s.k. jätteträd och räknas därmed som särskilt skyddsvärt enligt Länsstyrelsens riktlinjer.

I det fortsatta planarbetet kommer dialog föras med Skandia kring hanteringen i samband med byggnation. Det råder hög risk att pilträdet kommer att påverkas av såväl bostadsutbyggnad som allmän platsutbyggnad.

Att skydda och bevara trädet går i linje med KF mål om ökad biologisk mångfald, fokusområdet om att bygga en robust stad med ökad biologisk mångfald och principen om 3-30-300 som Göteborgs Stad arbetar med i stadsplaneringen. Principen innebär att alla göteborgare ska kunna se minst tre träd från sin bostad. Varje stadskvarter ska ha en krontäckningsgrad på minst 30 procent, där en betydande del av marken skyddas och svalkas av trädkronor. Staden arbetar också för att alla invånare ska ha högst 300 meter till ett grönområde.

Budgetkonsekvenser

Detaljplaneprojektets utgifter kommer främst i samband med projektering och utbyggnad av allmän plats från 2027 och framåt. Dessa utgifter finansieras via exploateringsbidrag vilket tas ut allteftersom kostnaderna uppstår. Allmän plats bedöms vara färdigställt år 2034. Tider för när övriga byggrätter förväntas vara färdigställda preciseras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Utgifterna för projektledartid och förrätningskostnader löper fram till 2030 och bedöms uppgå till 2 mnkr och kommer att belasta projektet då möjligheten att ta betalt inte fanns när detaljplanen startade.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets **driftkonsekvenser** för Stadsmiljöförvaltningen vad gäller allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	365	2786	3151
Parkanläggning	500		500
Summa	865	2786	3651

Uppgifter från projektverktyget Antura Projects 2025–04.

Exploateringsförvaltningen drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll, totalt ca 3,5 mnkr/år.

Utformning, planering, framtida ansvarsfördelning och förvaltning av PARK samt andra eventuella tillkommande ytor berörande omhändertagande av skyfall, dagvatten samt fördröjning- och rening av dagvatten på allmän plats inom detaljplaneområdet ska ske skriftligen och i samförstånd mellan berörda kommunala förvaltningar.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avloppsledningar inom planområdet.

Genomförandebeslut

Exploateringsförvaltningen bedömer att ett genomförandebeslut kan godkännas i samband med detaljplanens granskningsskede. Exploateringsnämndens utgifter utgör kostnader för projektledningstid och förrätningskostnader och bedöms, i detta skede, uppgå till ca 2 mnkr. Omfattningen av detaljplanen har minskats ner sedan samrådet vilket också inneburit att exploateringsprojektets ekonomi minskat berörande nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande. Fortfarande ska samtliga investeringar i allmän plats finansieras av berörd markägare inom planområdet och bedöms i detta skede uppgå till ca 130 mnkr.

Osäkerhet och risker

De i dagvatten- och skyfallsutredningens föreslagna skyfallsåtgärder, förutsätter att en stor del av de föreslagna dagvattenåtgärderna kan rymma volymer från både dagvatten och skyfall.

Åtgärderna har hittills studerats på principiell nivå. För att säkra att åtgärderna är genomförbara med föreslagen gestaltning behöver lösningarna studeras vidare inför antagandet av detaljplanen.

Trots föreslagna åtgärder för skyfall kvarstår en lågpunkt med för djupa vattennivåer, ca 70 – 80 cm, vid den östra infarten till befintligt parkeringshus. Vid skyfall kommer vatten att rinna ner i parkeringshuset, vilket innebär ett avsteg från tematiskt tillägg till översiktsplanen ("TTÖP") avseende översvämning men översvämningen bedöms ske relativt långsamt. De övriga garageplanen går fortsatt att nå via en ramp söder om parkeringshuset. Tekniska installationer i parkeringshusets nedre plan har bedömts vara möjliga att säkra så att de tål översvämning. Sammantaget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att avsteget från TTÖP är acceptabelt då det inte innebär risk för liv och hälsa eller allvarlig skada på egendom.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till planförslaget och det fortsatta arbetet med planeringen. Den samlade bedömningen av exploaterings konsekvenser är rimliga i förhållande till de nyttor som detaljplanen medför genom att bland annat tillskapa 950 nybyggda bostäder vilket bidrar till bostads målet om 5 000 färdigställda bostäder till 2035 och fokusområdet om att minska bostadsbristen i Göteborg.

Detaljplanen följer i stort planprogrammet för Frölundas inriktning avseende att tillskapa en attraktiv bostadsmiljö med god tillgänglighet till service i ett kollektivtrafikhärläge. Detaljplanen bidrar till att utveckla ett område i den redan byggda staden där människor

redan arbetar och bor. En ännu tätare stad skapar mer underlag för service, handel och kollektivtrafik, vilket i sig bidrar ytterligare till ett attraktivt stadsliv.

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att all utbyggnad av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag.

Ytterligare en förutsättning för det fortsatta arbetet med planeringen är att nedan aspekter och synpunkter noteras av stadsbyggnadsförvaltningen och beaktas i såväl det fortsatta som i kommande planarbeten.

- Förvaltningen konstaterar att avsteg har gjorts från översiktsplan, planprogram samt grönstrategin (riktlinje för lekplats) gällande rekommendation för bostadsnära park i form av mindre dimension än angivet minimimått. Detaljplaneförslaget bygger därmed in en brist på bostadsnära park eftersom värden ej ryms samt delvis förbiser barnperspektivet i grönstrategin i och med att områdeslek inom detaljplaneområdet ersätts av förstärkningsåtgärder utanför planområdet.
- Förvaltningen anser att vidare utredning av dagvatten-och skyfallslösning inom planområdet behöver studeras vidare inför antagandet av detaljplanen, för att säkra att åtgärderna är genomförbara med föreslagen gestaltning. Vidare kommer det att krävas kompletterande modellberäkningar i projekteringsskedet.
- I och med att detaljplaneområdet successivt minskats ner under planprocessens gång, har vissa delar som tidigare funnits med i trafikförslaget tagits bort. Förvaltningen vill påtala vikten av att dessa delar behöver hanteras i kommande planarbeten. Det gäller:
 - Breddning till pendelcykelbana på delar av Marconigatan, Radiovägen och Lergökgatan
 - Borttagande av fri högersväg från Radiovägen till Marconigatan
- Det stora s.k. jätteträdet, ett pilträd vid Marconigatan, som är särskilt skyddsvärt enligt Länsstyrelsens riktlinjer, ska bevaras.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 2022-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	0
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	0
Exploateringsbidrag	130
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	130
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	
Projektledartid	2
Gatuanläggningar	80
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>80</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	30
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>30</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	20
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>20</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	132
Projektnetto	-2

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2022-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag			130	130
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	130	130
Utbetalningar				
Mark*				0
Projektledartid			2	2
Parkanläggning exploateringsfinansierad			30	30
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			80	80
Övriga anläggningar			20	20
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	0	132	132
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	0	0	-2	-2

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering



Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-05-19, Dnr EXF-2023-00367



The map displays a complex urban layout with numerous property parcels, each labeled with a unique identification number. Key streets visible include Rud, Järnbrött, Frölunda Torg, and Radiovägen. A red boundary line delineates a specific area of interest, which appears to be a large plot of land adjacent to Frölunda Torg. The map also shows various building footprints and green spaces. In the top right corner, there is a title block containing the text 'till exploateringsnär', the date '2025-05-19', and 'Dnr EXP'. A north arrow and a scale bar (1:5,000) are located in the bottom left corner. The map is credited to 'Kartredovisningen har inte rättsverkan. @Göteborgs Stad, @Lantmäteriet' and is dated 'Skapad: 2025-03-18'.



Stad