



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-02-27

Diarienummer: EXF-2023-00094

Handläggare

Josefin Halldin

Telefon: 031 – 368 11 64

E-post: josefin.halldin@exploatering.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för BmSS vid Göketorpsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg, granskningsremiss, utökat förfarande

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Bostäder (BmSS) vid Göketorpsgatan inom stadsdelen Torp samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Bostäder (BmSS) vid Göketorpsgatan med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 8 februari 2023. Då exploateringsnämnden sammanträder den 27 februari har exploateringsförvaltningen begärt och fått förlängd remisstid.

Efter genomfört samråd har planhandlingen reviderats och omarbetats utifrån kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning. Byggrätten har justerats vad gäller placering och höjd. Gestaltning av tillkommande bebyggelse har studerats och utformningsbestämmelser har införts.

Planområdet omfattar den bostadsnära parken vid Göketorpsgatan i sin helhet och innebär att parkens södra del exploateras. Området har framför allt höga ekologiska värden men även sociala värden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av ett boende med särskild service med 8 lägenheter. Planförslaget innebär förutom intrång i parken att aktivitetsytan i söder tas i anspråk och att lekplatsen behöver byggas om. Kvarvarande befintlig parkmark består och befästs som allmän plats PARK.

Exploatör inom kvartersmarken är Göteborg stad genom Stadsfastighetsnämnden.

Exploateringsnämnden får kostnader kopplade till kompensationsåtgärder för de ekologiska och sociala värden som påverkas p.g.a. exploateringen.

Exploateringsnämnden ska även stå kostnader för den ombyggnation av den lekplats som påverkas av planförslaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet kommer att ge ett ekonomiskt underskott på cirka 3 miljoner kronor, då planförslaget enbart innehåller kommunal service, vilket inte genererar några intäkter för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget medför att den södra aktivitetsytan av parken tas i anspråk. Naturmarken som föreslås exploateras består främst av grova ekträd med hasselbuskage och innehåller höga naturvärden. För att kompensera de värden som går förlorade planeras kompensationsåtgärder, i form av frihuggning av träd.

Planförslaget innebär även att områdets norra del bevaras och befästs som allmän plats PARK, vilket är positivt för att bevara de trädbevuxna delarna i sin helhet.

Bedömning ur social dimension

Ett tillkommande BmSS i området bidrar till ett varierat bostadsbestånd, och möjliggör att de som bor i huset kan integreras i lokalsamhället.

Exploateringen medför en negativ påverkan på de allmänna ytor som idag har höga sociala värden knutna till områdets karaktär och användning för lokalområdet.

Planförslaget innebär att en aktivitetsyta tas i anspråk och att den intilliggande lekplatsen behöver byggas om då lekplatsen får en mindre yta och behöver omdisponeras och anpassas till den nya omgivningen.

Förhållande till styrande dokument

Hur projektet uppfyller stadens mål

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen för Göteborg.

Projektet uppfyller exploateringsnämndens mål om att tillhandahålla och förbereda mark för kommunal service genom att möjliggöra kvartersmark för bostäder med bostadsanknuten verksamhet.

Exploateringsnämnden ska vid beslut och utövande av uppdrag värna hela staden perspektiv utifrån social hållbarhet, ekologiska hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

- Detaljplanen påverkar negativt genom att träd behöver tas ned. De mest värdefulla träden kompenseras genom frihuggning.
- Detaljplanen påverkar negativt till viss del genom att möjligheten till spontanlek minskar, men möjligheten till spontanlek kompenseras på olika sätt i parkmiljön.
- Detaljplanen medför ett ekonomiskt underskott men då kommunal service är prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål bedöms underskottet motiverat.

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 (BmSS) vid Göketorpsgatan med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 8 februari 2023. Då exploateringsnämnden sammanträder den 27 februari har exploateringsförvaltningen begärt och fått förlängd remisstid.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget möjliggör för ett flerbostadshus i två våningar samt suterrängplan. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service, ett så kallat BmSS-boende med 8 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att bekräfta den norra delen av planområdet som parkmark.

Planområdet är beläget vid Göketorpsgatan cirka fyra kilometer öster om centralstationen i Göteborg. Planområdet omfattar ca 0,5 hektar mark, som ägs av Göteborgs Stad. Området omfattar den bostadsnära parken vid Göketorpsgatan.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2014-11-13	Fastighetskontoret gör en formell beställning av ny detaljplan för bostäder med särskild service vid Göketorpsgatan.
2017-10-23	Samrådsyttrande (Fastighetsnämnden), tillstyrkande av detaljplan.
2017-10-26	Samrådsyttrande (Trafiknämnden), anmälan om delegationsbeslut: Samhälle och planering.
2017-10-23	Samrådsyttrande (Park- och naturnämnden), yttrande till byggnadsnämnden.
2019-04-24	Anmälan till fastighetsnämnd om att beställa en förprojektering av dagvatten- och skyfallsanläggning.

Efter genomfört samråd har planhandlingen reviderats och omarbetats utifrån kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning. Byggrätten har justerats vad gäller placering och höjd. Gestaltning av tillkommande bebyggelse har studerats och utformningsbestämmelser har införts.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i en till två våningar. Byggnaden ska kunna inrymma boende med särskild service. Del som inte läggs ut som kvartersmark - *Bostad och bostadsanknuten verksamhet* i ny detaljplan består av och befästs som allmän plats, PARK.

Planområdet har mycket höga ekologiska värden. Parken är bevuxen med ca. 20 gamla, grova träd (främst ek) och flera äldre hasselbuketter. Här finns också en lekplats och en grusyta som används bl.a. för spontanlek, fotboll och boule.

Förslaget innebär att tidigare planlagd parkmark exploateras varav den södra delen av parken planeras att bebyggas.

Planområdets norra del befästs som allmän plats PARK.

Detaljplanen möjliggör ett boende med särskild service på 8 lägenheter. Tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig lamellhus- och villabebyggelse i området vad gäller

placering, volym och fasaduttryck. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom planområdet innan det avleds till allmän dagvattenledning. Översvämningsbar yta för skyfallsregn ska anordnas inom kvartersmark.

Planförslaget bedöms inte medföra några större förändringar av trafikflödet. Parkeringar anordnas inom kvartersmarken närmast Göketorpsgatan.

Parkeringsförbud kommer att införas på en kortare sträcka längs med Göketorpsgatans västra sida för att möjliggöra parkeringen inom kvartersmarken. Upp till två parkeringsplatser på allmän plats beräknas försvinna till följd av förbudet.

Ingen utbyggnad av gång- och cykelvägnätet sker. Gångvägen i den del av parken som hamnar inom kvartersmark tas bort eller läggs om.

Utformning och funktion

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap. Planen medför att lekplatsen inom allmän plats PARK behöver byggas om för att bevara sin funktion som lekplats och för att fungera i den nya miljön. Stadsmiljöförvaltningen fortsätter ansvara för drift och underhåll av parkmarken.

Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

Bostäderna som tillkommer hamnar i en lugn och grön miljö. Genom att byggnaden ligger i den södra delen av planområdet kan stora delar av den gröna ytan bevaras och även den anordnade leken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts med berörda kommunala förvaltningar. Vid en exploatering enligt föreslagen detaljplan kommer naturvärden kopplade till träd och buskar att gå förlorade eller skadas. Förslag på kompensationsåtgärd är att man utanför planområdet frihugger skogsområde med befintliga grova ekar och ekar som har förutsättningar att växa sig grova i framtiden.

De sociala värdena som grusplanen innebär i form av spontanlek/naturlek föreslås kompenseras genom åtgärder inom detaljplanens parkmiljö. Exploateringen medför att lekplatsen behöver byggas om.

Avtal

Ett kommuninternt avtal ska upprättas mellan Exploateringsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen som reglerar upplåtelse för gruppboenden.

Tidplan

Antagande: 3:e kvartalet 2023

Om planen inte överklagas ser staden en förväntad byggstart under 2024 för kvartersmarken. Det kan vara aktuellt att bygga om lekplatsen inom allmän plats först.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommuninterna upplåtelsen med Stadsfastighetsförvaltningen.

Exploateringsförvaltningen får i egenskap av fastighetsägare kostnader för fastighetsbildning samt kostnader för kompensationsåtgärder. Exploateringsförvaltningen

får vidare kostnader för ombyggnation av lekplats inom allmän plats PARK till följd av exploateringen och ansvarar även för ombyggnationen.

Stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsförvaltningen får kostnader för uppförande av gruppboenden inklusive anläggningsavgifter, ränta och avskrivningar. Stadsfastighetsförvaltningen får vidare kostnader för den kommuninterna upplåtelsen, kostnader för framtida drift och underhåll samt plankostnader. Översvänningsbar yta för skyfallsregn ska anordnas inom kvartersmark.

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljöförvaltningen förvaltar idag befintlig park och lekplats och får även vidare kostnader för framtida drift och underhåll. Förvaltningen får dock minskade drifts- och underhållskostnader för den mark (allmän plats PARK) som i stället planläggs som kvartersmark.

Kretslopp- och vattennämnden

Förvaltningen för kretslopp och vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter. Planen kräver ingen utbyggnad av allmänna VA-ledningar så kretslopp- och vattennämnden får inga utgifter. För att närmare se projektets **Projektkalkyl** och **budgetkonsekvenser**, se **bilaga 1** och **2**.

Driftkonsekvenser

Antaganden om projektets **driftkonsekvenser** för Stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats, *se tabell nedan*.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	-	-	-
Parkanläggning	-7 tkr	-	-
Övrig anläggning	-	-	-
Summa	-7 tkr	-	-

Kommunala följdinvesteringar

Projektet medför inga följdinvesteringar för kommunen.

Ekonomisk förändring

Det har skett en ekonomisk förändring i projektet sedan samrådet.

Exploateringen medför att lekplatsen närmast kvartersmarken behöver byggas om för att bättre anpassas till platsens nya förutsättningar. Budget har utökats med 2,6 miljoner kronor till totalt 3 miljoner.

Osäkerhet och risker

Det finns risk att detaljplanen överklagas då intresset kring projektet är stort på grund av intrånget i parken. Detta kan påverka tidplanen vad gäller utbyggnad av kvartersmarken.

De geotekniska förutsättningarna i området gör att byggnation måste genomföras med hänsyn till risk för sättningar.

Överväganden

Under planarbetet har avvägningen mellan park och bostäder stått i fokus. Värde av ett boende med särskild service har ställts mot bevarandet av parkmiljön.

Den samlade bedömningen är att boende med särskild service väger tyngre än bevarandet av grusplanen och de större träd som behöver avverkas för att möjliggöra exploateringen.

Synpunkter från exploateringsnämnden har blivit tillgodosedda i planarbetet.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser positivt på föreslagen exploatering utifrån de avvägningar som gjorts.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån exploateringsnämndens styrdokument

Planens syfte är att möjliggöra för boende med särskild service. Detta går i linje med nämndens ansvar för kommunens strategiska markförsörjning som innefattar mark för bostäder med särskild service.

Projektet kommer att ge ett ekonomiskt underskott då planförslaget enbart innehåller kommunal service, vilket inte genererar några intäkter för kommunen. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål.

När förslaget framarbetats har fastigheten för bostadsändamål minimerats, vilket gör att en lekplats kan finnas kvar. Kompensationsåtgärder kommer att utföras för att kompensera de ekologiska och sociala värden som påverkas negativt.

Att befästa norra delen som parkmark och kompensera för värden som går förlorade tar nämnden vidare sitt ansvar med att även tillskapa och bevara mark för park-, natur-, och rekreationsområden för dagens behov och kommande generationers behov.

Parkeringsplats medför behov av parkeringsförbud på gatan. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ett parkeringsförbud behöver införas på en kortare sträcka på västra sidan av Göketorpsgatan för att föreslagen parkeringsplats inne på kvartersmarken ska kunna nyttjas.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	0
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	0
Exploateringsbidrag	0
Extern finansiering (stat, region etc)	0
Summa Projektinkomster	0
Ingående bokförda markvärden	0
Myndighetsutgifter	400
Markförvärv	0
Markåtgärder	200
Gatuanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>0</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>0</i>
Parkanläggningar	2 400
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>2 400</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>0</i>
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>0</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>0</i>
Sam/medfinansiering	0
Summa Projektutgifter	3 000
Projektnetto	-3 000

Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (tilläggsuppgift)

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	0	0	0	0
Exploateringsbidrag	0	0	0	0
Extern finansiering	0	0	0	0
Summa inbetalningar	0	0	0	0
Utbetalningar				
Mark*	0	200	200	400
Parkanläggning exploateringsfinansierad	0	0	2 600	2 600
Gatuanläggning exploateringsfinansierad	0	0	0	0
Övriga anläggningar	0	0	0	0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	200	2 800	3 000
Gatuanläggning skattefinansierad	0	0	0	0
Parkanläggning skattefinansierad	0	0	0	0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	0	-200	-2 800	-3 000

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

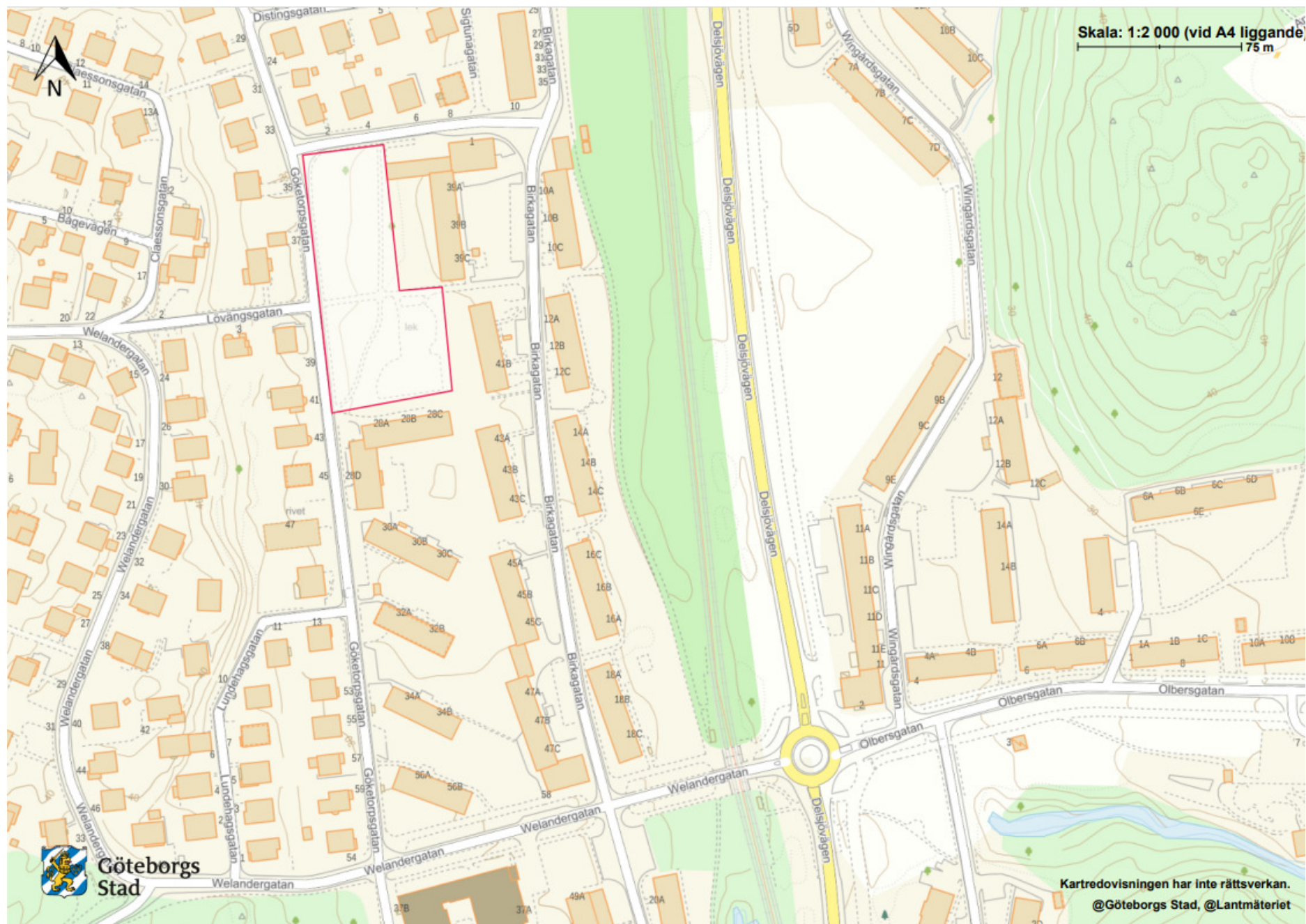
(Summan i rutan längst ner till höger
ska stämma med projektkalkylens summa utan
tomträttsinkomster och ingående bokförda markvärden.)

0 avstämningssumma=0

Översiktskarta



Detalj-karta



Karta, kvartersmark

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-02-27. Dnr EXF-2023-00094

