

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-04

SBN 2025-06-17

Diarienummer: SBF-2023-00244

(LIS diarienummer 0623/14)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

E-post: anders.dahlgren@stadsbyggnad.goteborg.se

Godkänna program för Frölunda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Godkänna Program för Frölunda.

Sammanfattning

Program för Frölunda ger förslag på hur stadsdelen kan utvecklas inom en 15–20-årsperiod. Genom att behandla strukturella frågor, lämplig markanvändning och visa kommunens intentioner med området ska programmet utgöra ett konkret stöd för pågående och kommande detaljplaner samt annan planering, till exempel stadens investeringsplanering. Programmet föreslår en nybyggnad av cirka 3 000 nya bostäder varav upp till cirka 500 småhus, tre nya grundskolor och cirka tio ny- och ombyggda förskolor, lokaler för verksamheter, kollektivtrafik, parker, gator och torg. Programmet har bedrivits parallellt med Program för Tynnered. Dessa program syftar gemensamt till att minska områdenas barriäreffekter och otrygghetsfaktorer samt att stärka de stadsbyggnadsmässiga kvalitéerna. Efter att programmet återremitterades av stadsbyggnadsnämnden i september 2024 har en ny illustration över programområdet tagits fram, som tydliggör lämplig andel småhus inom tillkommande bebyggelse. Fokus för detta arbete har varit att åstadkomma en väsentlig ökning av andelen småhus samt att skapa stadsmässighet och kvartersstad längs huvudstråken samt och trädgårdsstad och småhus i övriga delar av programområdet.

Program för Frölunda innehåller en rad åtgärdsförslag avseende infrastruktur, allmän plats och teknisk infrastruktur som finansieras av exploateringsmedel och kommunala medel. För vissa åtgärder avseende infrastruktur och kollektivtrafik, kopplat till Västerleden förutsätts finansiering med statliga och regionala medel, men behov av medfinansiering med kommunala medel och exploateringsmedel kan bli aktuellt. I tjänsteutlåtandet beskrivs omfattningen av dessa investeringar översiktligt. Skolor, förskolor och annan kommunal verksamhet finansieras av kommunala medel. Vissa av programmets åtgärder motiveras av befintliga förhållanden, medan ett flertal åtgärdsförslag förutsätter att kommande detaljplaner för ny bebyggelse vinner laga kraft och byggs ut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Programarbetet har utförts inom förvaltningens budget.

Programmets omfattning och komplexitet gör att ett genomförande av programmet som helhet – genom utbyggnad av kommande detaljplaner – får betydande ekonomiska konsekvenser för stadens investerings- och exploateringsekonomi samt påverkan på stadens driftsekonomi. Bedömningen inom ramen för programarbetet är att de nyttor som tillskapas avseende stadsbild, bebyggelsestruktur samt tillkommande funktioner och allmänna platser har möjlighet att bidra till att realisera stadens mål och ge en god måluppfyllelse som motiverar investeringsvolymen. Sett till programmets storlek och identifierade investeringar är det dock av stor vikt att ett fortsatt arbete sker samordnat. Troligtvis kommer det i samband med kommande detaljplaner krävas flera planeringsbeslut för deletapper och större investeringar.

Även om programmet inte är juridiskt bindande, ger byggrätter, fastställer andra rättigheter och skyldigheter för markägare och kommunala nämnder eller innebär några direkta juridiska eller ekonomiska konsekvenser, så skapas en förväntan på ett genomförande och ett tryck på att starta detaljplaner.

På kort sikt finns ett antal pågående detaljplaner som inte innebär betydande kostnader eller osäkerheter. I några av programmets delområden bedöms ett ytterligare fördjupat arbete avseende planeringsförutsättningar behöva genomföras, där bland annat genomförandekonomin behandlas, innan dess att detaljplaner startas. På lång sikt identifierar programmet stora investeringar för att utveckla den i översiktsplanen utpekade strategiska tyngdpunkten vid Frölunda Torg. Detta innefattar bland annat ny kollektivtrafik och hållplatslägen samt barriäröverbyggande åtgärder över och under Västerleden som kopplar ihop Tynnered och Frölunda. Denna utveckling behöver utredas vidare genom en förstudie i samverkan med Västra Götalandsregionen, Trafikverket och Västtrafik.

Samtliga åtgärder som ingår i programmet kommer behöva föregås av detaljplanering som säkerställer åtgärdens genomförande och dess nytta. Programmets åtgärder kommer därmed att hanteras inom den kommunala plan- och exploateringsprocessens beslutsprocess.

Tidpunkten för utbyggandet av programmets bostäder, verksamheter och allmänna platser kommer vara beroende av såväl kommunens prioriteringar som marknadens, inklusive de kommunala bolagens, investeringsvilja. Godkännandet av programmet innebär att kommunen ställer sig positiv till den inriktning för fortsatt stadsutveckling som programmet föreskriver och att denna därmed kommer utgöra en grund för fortsatt planering samt utredning av kostnader och genomförbarhet.

Exploateringsekonomi

Inom programmet har det gjorts en tidig ekonomisk bedömning som drar slutsatsen att det finns förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. Exploateringsens intäkter bedöms vara 1 200–1 600 mnkr (enligt värderingar och beräkningar år 2023).

Exploateringsfinansierade åtgärder för allmän plats med mera bedöms uppgå till cirka 1 000 mnkr. Delar av dessa åtgärder i ny- och ombyggnad av allmän plats bedöms finansieras av skatteinvesteringar. Kostnadsfördelningen behöver fördjupas i fortsatt arbete.

Då programmet utgör ett tidigt planeringsskede finns en rad osäkerheter i den tidiga ekonomiska bedömningen avseende möjlig exploateringsgrad, markvärderingar och

kostnader för föreslagna åtgärder. För att uppnå en exploateringsekonomi i balans kan det bli aktuellt att i vissa fall behöva invänta ett gynnsamt konjunkturläge som ger högre intäkter vid försäljning av kommunal mark, alternativt att minska kostnaderna för åtgärder inom programområdet. Detta behöver följas upp i fortsatt arbete.

Investeringsekonomi

De etapper/detaljplaner där utbyggnad förväntas ske i närtid bedöms inte innehålla några tröskleinvesteringar utöver skola och förskolor. Inom en fem- till tioårsperiod förväntas följande kommunala investeringar bli aktuella inom programområdet:

- En skolbyggnad som kommer att belasta stadsfastighetsförvaltningens investeringsbudget. Uppskattad kostnad: 300 mnkr.
- Tre till fyra ny- eller tillbyggda förskolor som kommer att belasta stadsfastighetsförvaltningens investeringsbudget. Uppskattad kostnad: 240–330 mnkr.

Investeringskostnaderna hanteras av stadsfastighetsförvaltningen och hyreskostnaderna av Grundskole- och Förskoleförvaltningen. Därtill tillkommer eventuella kostnader för utbyggnad av allmän plats som inte kan hanteras i exploateringsekonomin.

Kostnadsfördelningen behöver fördjupas i fortsatt arbete.

Inom en tio- till tjugofemårsperiod förväntas följande kommunala och statliga/regionala investeringar bli aktuella inom och i anslutning till programområdet. Sammantaget kan nedanstående investeringar uppgå till cirka en till två miljarder kronor. Exploateringar som är beroende av eller påverkas av ovanstående investeringar behöver avvakta tills förutsättningarna är utredda.

Flera av åtgärderna kräver förstudier för att ta fram detaljerade kostnadsbedömningar:

- Busskörfält Radiovägen. Det är kostnadsbedömt till cirka 200 mnkr. Motiveras inte främst av programmets exploatering, utan av eventuell utveckling i omgivande stadsdel. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin har inte tagit höjd för denna åtgärd.
- Tynneredsmotet. Gång- och cykelkoppling genom motet, eventuell medfinansiering av Trafikverkets anläggning. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning. Schablonkostnad ingår i den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin.
- Ny Topasbro för gång och cykel över Västerleden. Föreslås finansieras av exploateringsmedel, skattemedel och eventuellt regionala medel, om till exempel en framtida metrobusshållplats knyts till bron. Kostnad: cirka 200–400 Mkr. En förstudie behövs för att kunna göra mer träffsäker kostnadsuppskattning. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin har tagit höjd för denna åtgärd.
- Metrobusshållplats och åtgärder vid Västerleden – Finansieras av statliga och regionala medel och eventuellt kommunala medel avseende gång- och

cykelkopplingar fram till hållplats. Kostnadsbedömning kräver förstudie i samverkan med Trafikverket och Västra Götalandsregionen.

- Ombyggnad av Lergökgatan. Förstudie krävs för att utreda behov, kostnad och kostnadsfördelning.
- Ny allmän plats, torg väster om Frölunda Torg. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning. Schablonkostnad ingår i den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin.
- Flytt av resecentrum. Förstudie krävs för att utreda behov, kostnad och kostnadsfördelning. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin har inte tagit höjd för denna åtgärd.
- Klimatanpassning skyfall. Program för Frölunda innehåller strukturplaneåtgärder som totalt omfattar 4 250 meter skyfallsled och 33 300 kubikmeter vatten som skyfallsytor behöver hantera. Den tidiga ekonomiska bedömningen av exploateringsekonomin har inte tagit höjd för denna åtgärd.

Investeringar i grundskola och förskolor ryms inom stadsfastigheters investeringsnominering. Övriga investeringar finns inte upptagna i någon nämnds investeringsnominering. För åtgärder som förväntas hanteras av externa parter krävs gemensamma fördjupade studier och förhandling/överenskommelser.

Driftsekonomi

Programarbetet har utförts inom förvaltningens budget. Även i ett fortsatt arbete med strategiska utredningar, såsom förstudie för Strategisk tyngdpunkt vid Frölunda Torg och Tynneredsmotet, behöver kostnader hanteras inom förvaltningens driftsanslag. Berörda förvaltningar och organisationer utanför stadens organisation kan komma att behöva tillsätta resurser för strategiska utredningar.

Nybyggnad av allmän plats kommer att innebära ökade driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen. Då programmet omfattar en redan utbyggd stadsdel kommer nettot av allmän platsmark i flertalet delområden påverkas marginellt, samtidigt som kvalitetshöjande åtgärder aktualiseras på befintliga platser och torg. Sammantaget gör detta det svårt att uppskatta driftkostnaderna för stadsmiljöförvaltningen i programskedet. Detsamma gäller kretslopp och vattennämndens driftsekonomi för VA- och dagvattensystem.

Ny- och tillbyggnader av förskolor, skolor och andra kommunala verksamheter kommer att innebära ökade kostnader för stadsfastighetsförvaltningens driftsekonomi och därmed ökad hyra för verksamhetsdrivande förvaltningar

Bedömning ur ekologisk dimension

Ur ett flertal aspekter innebär ett genomförande av programmet och kommande detaljplaner positiva miljökonsekvenser. Komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och service, vilket bidrar till minskat behov av biltransporter i staden. Med ett ökat antal invånare kommer dock biltrafiken att öka.

Dagvattenhantering och vattenrening förbättras i och med att förorenad mark kommer saneras och hårdgjorda ytor omvandlas till infiltrerande för att kunna ta hand om vatten.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för programförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Stora ån är en cirka fyra kilometer lång å som rinner genom både Göteborgs och Mölndals kommun. Ån är recipient för dagvatten för områdena Frölunda, Högsbo, Dag Hammarskjöld och Sisjön, vilket innebär att den är hårt belastad med avseende på föroreningar och flöden. Vid nederbörd med lång varaktighet har översvämningar kring ån förekommit. Stora ån tar i dagsläget emot en högre föroreningsbelastning än vad som är önskvärt. Dagvattendammar behövs för att kunna rena vattnet innan det rinner vidare mot Askimsviken. Ett projekt kring dagvattendammar är under arbete. En grundvattenförekomst finns i programområdets sydöstra del. Påverkan och åtgärder för att skydda denna ska utredas i kommande detaljplan.

Delmål: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Inom programavgränsningen finns skog och grönområden både i Ruddalen och Järnbrottsskogen. Programmet syftar till att tydliggöra gränserna mot dessa naturområden för att säkra dess bevarande. Utbyggnaden av Frölunda görs med hänsyn till biologisk mångfald och de nyttor som människan har av naturen. Nya kopplingar skapas och befintliga förstärks. Parker, grönområden och naturområden lämnas i möjligaste mån obebyggda. Gröna stråk kartläggs och utvecklas. Förutom trädens egna naturvärden kan nya alléer och längre alléer fungera som ledlinjer genom staden för framför allt fåglar och andra rörliga arter, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. En påverkan på djur och naturliv förväntas men dock inte betydande.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter

Programmet innehåller tillkommande bostäder och verksamheter, vilket innebär ökat antal transporter inom området. Samtidigt ger programförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter genom närheten till kollektivtrafik av hög standard samt förbättringar i och utbyggnad av gång- och cykelnätet. Detta innebär att programmet verkar för en omställning mot hållbara transporter och programförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen

Ett genomförande av programmet innebär att eventuellt förorenad mark behöver saneras, vilket ger bra förutsättningar för att klara miljömålet. Det förutsätts att tillkommande bebyggelse är giftfri. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Programförslaget innebär att bebyggelse tillkommer i anslutning till högt trafikerade vägar, vilket sannolikt innebär en lokal försämring av luftmiljön. Samtidigt föreslår

programmet förtätning av ett område med god kollektivtrafikförsörjning, en blandad stadsmiljö med närhet mellan bostäder, handel och service samt utbyggt gång- och cykelvägnät. Detta kan på sikt minska antalet transporter och främja hållbara transporter, vilket i sin tur leder till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa på innergårdar tack vare föreslagen kvartersstruktur längs gator med hög trafikbelastning. Ny bebyggelse kommer även att ha en avskärmande effekt vilket kommer att minska bullernivåerna vid befintliga bostäder. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Planförslaget utvecklar befintlig parkmark samt ökar tillgängligheten till naturmark. Programmet bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet genom att gröna stråk avseende biologiska och sociala samband pekas ut i programmets markanvändningskarta.

Bedömning ur social dimension

En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys har genomförts för programmet. Dessa analyser bygger både på befintlig kunskap och på inventeringar som gjorts inom programarbetet. Generellt sett bedöms programmet stödja en positiv utveckling av stadsdelen och sträva mot översiktsplanens mål om en nära, sammanhållen och robust stad. Programförslaget föreslår att förstärka befintliga stråk, både gröna och huvudsakliga gång- och trafikstråk. Detta främjar gång- och cykeltrafik och gör det enklare att röra sig mellan olika målpunkter inom och utanför programområdet. Tillsammans med en utbyggnad av verksamheter och bostäder som bidrar till mer stadsliv dygnet runt, stärker detta Frölunda torg som en strategisk tyngdpunkt.

Programmet syftar till att överbrygga Västerleden som både en fysisk och mental barriär. Det föreslås bland annat en ny gång- och cykelväg under leden vid Tynneredsmotet. Den nya metrobussens hållplatser mellan stadsdelarna blir en viktig pusselbit för att minska det mentala avståndet mellan stadsdelarna. Längs Frölundabanan, vid Marconigatan, föreslås inga nya övergångar eftersom spårvägens framkomlighet måste prioriteras i första hand. Programförslaget strävar efter att minska barriäreffekten från de stora trafikytorna. Genom att bygga nya bostäder på parkeringsytor och befolka stråken längs spårvägen kan det mentala avståndet minskas. Västerleden och de viktiga gatorna Marconigatan, Radiovägen och Lergöksgatan kommer dock fortsatt att vara både mentala och fysiska barriärer inom stadsdelen.

Förslaget innebär ett betydande tillskott av bostäder. Bostäderna skapar ett ökat behov av bostadsnära service såsom förskolor, skolor, parker, idrottsområden, kollektivtrafik och annat som behövs för att vardagslivet ska fungera.

Frölunda står inför en utveckling med en stor ökning av antalet bostäder. Genom att lyfta och prioritera behovet av ett differentierat bostadsutbud, ytor för förskola, skola och annan kommunal service samt offentliga mötesplatser, kan den sociala infrastrukturen i

området stärkas. Ett differentierat bostadsutbud kan bidra till en mer blandad befolkning vad gäller ålder samt socioekonomiska förhållanden, och ge ökad valfrihet i typ av boende oberoende var i livet man befinner sig.

Exploatering av befintlig markparkering förutsätter andra parkeringslösningar, såsom mobilitetshubbar, som i många fall är ett mer kostsamt alternativ för den enskilde brukaren.

Förslaget innebär att fler människor kommer att nyttja de offentliga grönområdena vilket ökar parkernas betydelse ur social synvinkel. En ökning av antal bostäder i området medför ett ökat behov av park- och naturområden, lekplatser och utemiljöer, framför allt för barn, men behovet av tillgängliga områden ökar också för äldre och för personer med funktionsnedsättningar.

Planområdet består av flera delområden som används och uppfattas på olika sätt. Detta leder till att tryggheten i området upplevs olika beroende på tid på dygnet och individuella faktorer. Att utveckla Frölunda med fler bostäder i olika upplåtelseformer och storlekar skapar en varierad fysisk miljö som kan öka känslan av trygghet. Detta sker bland annat genom att en blandstad skapar rörelse under fler timmar på dygnet. Inom planområdet kan attraktiva offentliga platser skapas där människor kan mötas, till exempel vid lokala torg, parker eller fritids- och idrottsanläggningar.

Bilagor

Programhandlingar

1. Programhandling

Övriga handlingar

2. Samrådsredogörelse program
3. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut
4. Programillustration Frölunda
5. Markanvändningskarta Frölunda
6. Gemensam programillustration

Ärendet

Beslutet innebär att Program för Frölunda godkänns och utgör ett vägledande underlag för kommande planering.

Beskrivning av ärendet

Programförslaget

Programområdet ligger inom stadsdelen Järnbrott. Programmet syftar till att identifiera viktiga förutsättningar, strategier och åtgärder för hur Frölunda kan utvecklas långsiktigt hållbart. Program för Frölunda ska utgöra ett konkret stöd för pågående och kommande detaljplaner, investeringsbeslut och andra utbyggnadsfrågor genom att tydligt ange etappindelning, exploateringsgrad med mera. Programmet föreslår en utbyggnad omfattande cirka 3000 nya bostäder varav upp till cirka 500 småhus, tre nya grundskolor och cirka tio ny- och ombyggda förskolor, lokaler för verksamheter, kollektivtrafik, parker, gator och torg.

Program för Frölunda har tagits fram parallellt med Program för Tynnered, som angränsar till Program för Frölunda i söder i höjd med Västerleden. I programhandlingarna båda programmen ingår två identiska delområden, som innefattar de åtgärder som har beroenden på båda sidor om Västerleden och därmed behöver hanteras gemensamt mellan de två programmen. Kostnaderna för programövergripande åtgärder har delats lika mellan programmen i de tidiga ekonomiska bedömningarna för respektive program.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Ändringar efter återremiss

I Stadsbyggnadsnämnden 2024-09-25 återremitteras godkännandehandlingarna för Program för Frölunda och Program för Tynnered till förvaltningen för att ”väsentligt öka antalet beräknade småhus, justera kvartersstrukturen för bättre överensstämmelse med översiktsplanens inriktning mot klassisk kvartersstad och traditionell trädgårdsstad samt tydliggöra att låg klimatpåverkan från nybyggnation är en viktig inriktning för programmet. Det är viktigt att fortsatt detaljplanering i området inte fördröjs i avvaktan på programmets tillstyrkande.”

Efter att programmet återremitterades av stadsbyggnadsnämnden i september 2024 har en ny illustration över programområdet tagits fram, som tydliggör lämplig andel småhus inom tillkommande bebyggelse. Fokus för detta arbete har varit att åstadkomma en väsentlig ökning av andelen småhus samt att skapa stadsmässighet och kvartersstad längs huvudstråken samt och trädgårdsstad och småhus i övriga delar av programområdet. Ökningen av andelen småhus har åstadkommit genom en viss utökning av utpekade bebyggelsezoner, att småhus har ersatt flerbostadshus i vissa delar av programområdet samt att markanspråket för småhusenheterna har minskat genom att räkna med yteffektiva radhus. Inom Program för Frölunda uppskattas det vara möjligt att uppföra upp till 500 småhus. Samma antal småhus bedöms vara möjligt att åstadkomma inom området för det parallellt bedrivna ärendet Program för Tynnered. Det totala antalet tillkommande småhus inom programmen för Frölunda och Tynnered är således cirka 1000. Därtill har programhandlingen uppdaterats med texter om låg klimatpåverkan från nybyggnation och blandning av lägenhetsstorlekar.

Program för Frölunda Delområden och utbyggnadsordning

Program för Frölunda innehåller elva delområden, varav två är gemensamma med Program för Tynnered. Ett flertal av dessa bedöms kunna planeras och byggas ut, utan att samordning med andra delområden krävs, utöver säkerställande av kommunal service i stadsdelen såsom skolor, förskolor och andra kommunala verksamheter. De delområden som inte kräver samordning i strukturella frågor och där det bedöms vara lämpligt att påbörja detaljplanering är:

- Radiovägen öst
- Radiovägen väst
- Gnistgatan
- Södra Marconigatan
- Marconi- och Norra Dragspelsgatan
- Musikplatsen
- Norra Marconigatan
- Ruddalen
- Frölunda kulturhus

För att detaljplanering inom delområde Radiovägen väst och delområde Radiovägen öst (området norr om Radiovägen) ska ges goda förutsättningar behöver principerna för eventuell utbredning av Radiovägen vara utredda.

De delområden där sambanden med andra delområden är starka och där viktiga strukturella frågor behöver ha retts ut före detaljplanering påbörjas är:

- Strategisk tyngdpunkt Frölunda torg
- Tynneredsmotet

En förstudie för dessa delområden behöver svara på följande:

- Utredda och föreslå en trafiklösning för motet som svarar mot framtida trafikala behov och möjliggör en gång- och cykelkoppling genom motet.
- Utredda konsekvenserna av föreslagen trafiklösning avseende anslutningarna till Lergökgatan och Skattegårdsvägen. Detta ska utgöra en förutsättning för detaljplanering vid Skattegårdsvägen/Smycketorget och området väster om Frölunda Torg och behövs därför som planeringsförutsättning för kommande detaljplaner i dessa områden.
- Utredda och föreslå placering av kollektivtrafikhållplatserna (i samverkan med Västtrafik) samt dess möjliga kopplingar till eventuella metrobusshållplatser.
- Utredda läge och utformning av en ny gång- och cykelbro som ersätter den befintliga samt hur denna förhåller sig till befintliga byggnad och möjliga framtida byggrätter.
- Översiktligt studera möjliga byggrätter, exploateringsekonomi och kommunala investeringar i delområdet.

Exploateringsekonomi

Till Program för Frölunda har det gjorts en tidig ekonomisk bedömning av exploateringsekonomi. Denna innehåller följande:

- Intäkter i form av markförsäljning och exploateringsbidrag
- Kostnader för kvartersmark

- Kostnader för allmän plats som följer av exploateringen
- Teknisk infrastruktur som behövs för eller påverkas av exploateringen. Inom programarbetet har det av berörda nämnder och bolag inte identifierats något behov av kostnadsdrivande tröskelinvesteringar för teknisk infrastruktur av nämnder med ansvar för teknisk infrastruktur.

Exploateringens intäkter bedöms vara 1 200–1 600 mnkr. Exploateringsfinansierade åtgärder för allmän plats med mera bedöms uppgå till cirka 1 000 mnkr.

Programmet bedöms vara väl avvägt avseende exploateringsekonomi och det bedöms finnas förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. Detta följer av att det finns relativt mycket exploaterbar kommunal mark och att mycket infrastruktur finns utbyggd i stadsdelen, vilket ger förutsättningar att i kommande exploateringsprojekt anpassa kostnader för allmän plats med mera efter projektets förutsättningar. Programmet har gjort bedömningen att cirka 3 000 tillkommande bostäder inom programområdet är lämpligt, bland annat med hänsyn till möjligheten att hitta ytor för kommunal service, främst skola och förskola. Den begränsade tillgången på sådana ytor gör att det inte går att höja den totala exploateringen inom programområdet avsevärt, till exempel för att öka intäkterna från exploateringen, utan att riskera att skapa ett underskott av utbildningsplatser i skolor och förskolor i stadsdelen.

Då programmet utgör ett tidigt planeringsskede finns en rad osäkerheter i den tidiga ekonomiska bedömningen avseende möjlig exploateringsgrad, markvärderingar och kostnader för föreslagna åtgärder. För att uppnå en god exploateringsekonomi kan det bli aktuellt att i vissa fall behöva invänta ett gynnsamt konjunkturläge som ger högre intäkter vid försäljning av kommunal mark, alternativt att minska kostnaderna för åtgärder inom programområdet. Detta behöver följas upp i fortsatt arbete.

Investeringsekonomi

Kommunala investeringar i infrastruktur motiveras av behov som finns i stadsdelarna idag (mål formulerade i översiktsplanen) och som aktualiseras ytterligare av programförslagets förtätning. Inom fem till tio år förväntas följande större kommunala investeringar bli aktuella:

- En skolbyggnad.
- Tre till fyra ny- eller tillbyggda förskolor.

Inom tio till 20 år förväntas följande större kommunala investeringar bli aktuella:

- Ombyggnad av Radiovägen. I kort perspektiv kommer sannolikt mindre åtgärder behövas på Radiovägen för att säkerställa bil- och kollektivtrafikens framkomlighet. På sikt kan det bli aktuellt att bygga om gatan så busskörfälten förlängas längs hela Radiovägen. En sådan åtgärd kommer till viss del att motiveras av programmets exploatering men till betydande del av utvecklingen i omgivande stadsdelar, till exempel Dag Hammarskjölds boulevard. Detta motiverar att åtgärden till betydande del finansieras av skattemedel.
- Tynneredsmotet. Nybyggnad av gång- och cykelkoppling genom motet, vilket i sin tur kan föranleda behov av att bygga om motet. Kostnaden för detta är i dagsläget svår att uppskatta och behöver utredas närmare i ovan nämnda förstudie. Trafikanalyser framtagna inom Program för Frölunda och Program för Tynnered visar att det kan vara möjligt åstadkomma en gång- och cykelkoppling genom motet utan större ombyggnader (till en kostnad om cirka 10 Mkr. En

attraktiv gång- och cykelkoppling genom motet som knyter samman Frölunda och Tynnered kan dock innebära en större skattefinansierad investering som kräver investeringsbeslut i Kommunfullmäktige. Åtgärden motiveras primärt av det starka allmänna intresse i att fysiskt koppla samman Frölunda och Tynnered vilket har identifierats i såväl översiktsplanen som i programmet.

- Inom delområdet Strategisk tyngdpunkt Frölunda Torg finns en rad åtgärder som närmare behöver utredas i ovan nämnda förstudie. I delområdet ingår följande potentiellt kostnadsdrivande åtgärder som kräver kommunala investeringar:
 - Ny Topasbro – Finansieras av exploateringsmedel, skattemedel och eventuellt regionala medel, om till exempel en framtida metrobusshållplats knyts till bron. Åtgärden motiveras primärt av det starka allmänna intresse i att fysiskt koppla samman Frölunda och Tynnered som har identifierats i såväl översiktsplanen som i programmet.
 - Metrobusshållplats – Statliga och regionala medel. Kommunala medel avseende gång- och cykelkopplingar fram till hållplats. Förutsätter förstudie i samverkan med Trafikverket och Västra Götalandsregionen.
 - Ombyggnad av Lergöksgatan. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning.
 - Ny allmän plats, torg. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning.
 - Flytt av resecentrum. Förstudie krävs för att utreda kostnad och kostnadsfördelning.

Därtill kommer kostnader för klimatanpassning avseende strukturella åtgärder för hantering av skyfall i enlighet med framtagna strukturplaner för hantering av skyfall. Dessa förväntas finansieras av kommunala investeringar och exploateringsekonomin. Inom Program för Frölunda omfattar strukturplanen åtgärder som totalt omfattar 4250 meter skyfallsled och 33 300 kubikmeter vatten som skyfallsytor behöver hantera. Programmet föreslår ingen bebyggelse på utpekade skyfallsytor eller skyfallsleder, vilket innebär att exploateringen inte bedöms behöva kompensera för flytt av skyfallsleder- eller ytor. Nyttan med utpekade skyfallsleder och -ytor bör till största delen tillfalla den befintliga bebyggelsen och finansieras med dagens regler genom bland annat skattemedel, men kan till viss del även tillfalla den tillkommande bebyggelsen, vilket kan föranleda en kostnadsfördelning mellan staden och exploateringen. Kostnaderna för utbyggnad av åtgärderna i strukturplanen kommer sannolikt att variera betydligt från åtgärd till åtgärd och behöver studeras i kommande planering.

Staten utlyser från tid till annan olika statliga stöd som kan sökas för skattefinansierade åtgärder som stödjer nationella mål eller andra statliga intressen. Det kan till exempel vara olika "paket" eller stadsmiljöåtgärder. Det är inte orimligt att anta att sådana stöd kan komma i för till exempel kollektivtrafikåtgärder, utbyggnad av gång- och cykelvägar eller skyfallshantering.

Driftsekonomi

Nybyggnad av allmän plats kommer att innebära ökade driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen. Då programmet omfattar en redan utbyggd stadsdel kommer nettot av allmän platsmark i flertalet delområden påverkas marginellt, samtidigt som kvalitetshöjande åtgärder aktualiseras på befintliga platser och torg. Sammantaget gör detta det svårt att i programskedet rama in kostnaderna för driftsekonomin för stadsmiljöförvaltningen. Detsamma gäller kretslopp och vattennämndens driftsekonomi för VA- och dagvattensystem. Ny- och tillbyggnader av förskolor, skolor och andra

kommunala verksamheter kommer att innebära ökade kostnader för stadsfastighetsförvaltningens driftsekonomi och därmed ökad hyra för verksamhetsdrivande förvaltningar.

Bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2014-09-30 uppdrag åt förvaltningen att upprätta Program för Frölunda. Under arbetets gång har stadens processer kring planering på nivåer mellan översiktsplan och detaljplan förändrats varför förvaltningen nu föreslår att produkten rubriceras "Program för Frölunda". Innehållet i föreliggande ärende bedöms vara likvärdigt med byggnadsnämndens uppdrag från 2014. Ärendet återremitterades ifrån Byggnadsnämnden 2017-04-25 för att programmet tydligare ska visa på hur den tänkta stadsutvecklingen inte försvårar för möjligheten att uppnå riktvärdena för stadsbanan i enlighet med "Målbild 2035 för stadstrafikens stomnät i Göteborg, Mölndal och Partille".

Byggnadsnämnden beslutade 2021-10-19 att genomföra samråd om program för Frölunda. Samrådstiden var 2021-11-10 till och med 2021-12-22. Programhandlingen har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett digitalt samrådsmöte anordnades 2024-11-24.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2024-07-03.

2024-09-25 återremitterade stadsbyggnadsförvaltningen godkännandehandlingarna för Program för Frölunda och Program för Tynnered till förvaltningen för att "väsentligt öka antalet beräknade småhus, justera kvartersstrukturen för bättre överensstämmelse med översiktsplanens inriktning mot klassisk kvartersstad och traditionell trädgårdsstad samt tydliggöra att låg klimatpåverkan från nybyggnation är en viktig inriktning för programmet."

Ärendets handläggning

Programmet upprättas enligt PBL.

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|----------------|--|
| BN 2014-09-30 | att uppdra åt förvaltningen att upprätta program |
| BN 2017-04-25 | att återremittera programmet så att det tydligare visar på hur den tänkta stadsutvecklingen inte försvårar för möjligheten att uppnå riktvärdena för stadsbanan i enlighet med "Målbild 2035 för stadstrafikens stomnät i Göteborg, Mölndal och Partille". |
| BN 2021-10-19 | att genomföra samråd om programmet |
| SBN 2024-09-25 | att ärendet återremitteras till förvaltningen för att väsentligt öka antalet beräknade småhus, justera kvartersstrukturen för bättre överensstämmelse med översiktsplanens inriktning mot klassisk kvartersstad och traditionell trädgårdsstad samt tydliggöra att låg klimatpåverkan från nybyggnation är en viktig inriktning för programmet. Det är viktigt att fortsatt detaljplanering i området inte fördröjs i avvaktan på programmets tillstyrkande. |

Miljöpåverkan

Programmet och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte tagits fram. Frågan om kommande detaljplaner ska miljöbedömmas avgörs i undersökning för respektive detaljplan. Se även bedömning av ekologisk dimension ovan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den inriktning för utveckling av stadsdelen som programmet beskriver är motiverad utifrån områdets förutsättningar och formulerade mål. De om- och nybyggnader av allmän plats som föreslås motiveras av tillkommande exploatering och av brister i den befintliga stadsdelens struktur. Programmet innehåller såväl potentiellt stora intäkter och stora utgifter och med rådande kunskapsläge bedöms det finns förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. I fortsatt arbete behövs finansieringsfrågorna avseende exploateringsekonomi, skatteinvesteringar, kostnadsfördelning med mera fördjupas i samverkan med externa aktörer. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att påbörja detaljplanering i ett flertal av programmets delområden. I delområdena vid Strategisk tyngdpunkt Frölunda Torg och Tynneredsmotet fordras att en förstudie tas fram för att ge rätt planeringsförutsättningar till detaljplaneskedet.

En av programmets utgångspunkter har varit att huvudsakligen bygga på redan ianspråktaga ytor: vägområden, parkeringsplatser och impediment. Detta innebär att bostäder och stadsqualiteter som svarar mot programmets syfte och mål tillförs, men att stadsdelarnas struktur och övergripande stadsbild inte förändras. Denna utgångspunkt innebär även att det inte bedöms vara möjligt att öka exploateringen av bostäder, med hänsyn till de ökade behov av kommunal service som följer av detta, då lämpliga ytor för till exempel skolor och förskolor inom programområdet är begränsade. Utgångspunkten om att bygga på redan ianspråktagen mark innebär även att det blir viktigt att i utvecklingen av programområdet hushålla med befintliga resurser avseende infrastruktur.

Programområdet berörs av pågående fördjupning av arbetet med Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden (GUI). Förvaltningen bedömer att programförslaget är i linje med de slutsatser och förslag som arbetet resulterat i gällande stadsdelarna Frölunda och Tynnered. På några punkter skiljer sig program och GUI åt, där GUI:n pekar ut möjliga framtida gena gatudragningar (till exempel mellan Marconigatan och Frölundamotet) som programförslaget inte tar hänsyn till, utan utgår från dagens gatustruktur. Denna skillnad kan dock förklaras av de olika tidsperspektiv som program respektive GUI har. I kommande planarbete behöver en avvägning göras mellan att bebygga området enligt programmets förslag eller avstå från att bebygga dessa ytor och därmed möjliggöra framtida gena gatukopplingar enligt GUI:s förslag.

Programmet har gjort en avvägning av hur många småhus som är möjliga att tillskapa inom programområdet med hänsyn till störningar, stadsbild, terrängförhållanden och boendemiljö samt för att uppnå programmets mål. Totalt bedöms upp till cirka 500 småhus vara möjligt att tillskapa inom och i anslutning till programområdet. För att uppnå ett stort antal småhus krävs yteffektiva tomter och att en betydande andel av dessa uppförs i kuperad terräng. Inom stadsdelen Frölunda, men utanför programområdet, bedöms ytterligare småhus kunna tillkomma vid bland annat Bildradiogatan.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet från förvaltningar och myndigheter handlar bland annat om samordning med programmet för Tynnered, finansiering och genomförande, infrastrukturåtgärder och kulturvärden. Flertalet av de framförda synpunkterna riktar sig till kommande detaljplaneskeden, exempelvis konsekvenser avseende buller och luftföroreningar. Det har kommit cirka 70 yttranden från boende i området. Många synpunkter rör föreslagen förtätning. Åsikterna gällande förtätning på parkeringsplatser är delade. En del lyfter det som positivt att marken nyttjas bättre medan flera är oroliga över att deras bilparkering kommer försvinna eller bli dyrare. Det finns även en stor oro för ökade trafikmängder. Grönområden generellt lyfts som viktiga och dessa ska bevaras och inte bebyggas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att färdigställa programmet. Till godkännandehandlingen är programmets omfattning och inriktning i stora drag samma som i samrådsförslaget. Andelen beräknade tillkommande småhus har ökats och andelen utpekade bebyggelsezoner har utökats något. En ombearbetning av programmets upplägg har genomförts för att handlingen ska bli mer tydlig, även programkartorna har tydliggjorts. En naturvärdesinventering har tagits fram och förslaget har justerats efter dess resultat. Förslaget har även justerats för att ta större hänsyn till befintliga kulturmiljövärden och behov av skyfallszoner. Programmet har också förtydligats med vilka frågor som behöver beaktas och/eller studeras i fortsatta processer (exempelvis detaljplanering). Det handlar bland annat om kulturmiljövärden, gestaltning av allmänna platser, behov och alternativa lösningar för parkering samt mobilitet, tillgänglighet, miljö kvalitetsnormer, hälsa, risker och buller. Dessa lyfts fram i programhandlingen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan