

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-02-23

Ärendenummer EXF-2023-00664

EXN 2026-03-23

Handläggare

Albertina Henriksson

Telefon: 031-368 11 12

E-post: albertina.henriksson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för detaljplan för Gunnilse trädgårdsstad inom stadsdelen Angered

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Gunnilse trädgårdsstad inom stadsdelen Angered utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Gunnilse trädgårdsstad inom stadsdelen Angered med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 24 mars 2026.

Syftet med detaljplanen är att utveckla Gunnilse med cirka 350 bostäder, grundskola för 540 elever, förskola med åtta avdelningar, centrumverksamheter, verksamheter inom Äspereds industriområde, transformatorstationer, naturmark samt gatumark. Detaljplanen möjliggör också för ett fristående BmSS (bostad med särskild service). Detaljplanen stärker underlaget för service och skapar goda förutsättningar för kollektivtrafik.

Merparten av marken inom planområdet ägs idag av kommunen.

Detaljplanen var på granskning under juni 2015, efter dess har en större omarbetning gjorts av planen utifrån genomförbarhet av kvartersmark, ekonomi, naturvärden och skyfall vilket ställer krav på en förnyad granskning. Det har varit utmanande att ta fram ett avvägt och balanserat förslag mellan olika intressen samtidigt som kravställning på skyfall, buller med mera har skärpts. Detaljplanen har ett negativt exploateringsnetto.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i detaljplanearbetet och är positiva till fortsatt detaljplanearbete.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta skede att genomförande av planen kommer att resultera i ett underskott om ca 40 miljoner kronor. I projektnettot ingår bland annat medfinansiering av ombyggnaden av Riksväg 190 med 28 miljoner kronor, vilken redan

har betalats (2018), kostnader för allmän plats, skyfallsanläggningar, kompensationsåtgärder enligt Miljöbalken och markförberedande åtgärder.

Detaljplanen är en viktig del för att stärka utvecklingen av nordöstra Göteborg och Gunnilse tätort, men utifrån rådande bostadsmarknad bedöms inte projektet kunna bära sina egna kostnader och samtidigt ge godtagbara kvalitéer.

Under planarbetet har stor hänsyn tagits till befintlig natur- och kulturmiljö och områdets topografi då omfattande skyfallsåtgärder behövs för att möjliggöra bebyggelsen. Genomförande av detaljplanen kommer att påverka stadens driftkostnader och investering.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få ökade kostnader för drift av gata. Kretslopp och vatten kommer få kostnader för att bygga ut och öka kapacitet på VA-nätet samt ökade driftkostnader för det utökade ledningsnätet. Kretslopp och vatten får även intäkter från anslutningsavgifter och VA-taxan. Stadsfastighetsförvaltningen kommer få kostnader för byggnation av grundskola, förskola och BmSS.

Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning samt för stadeninterna upplåtelser för förskola, skola och BmSS. Exploateringsnämnden för utgifter för utbyggnad av allmän platsmark, skyfallsanläggning och nödvändiga markförberedande åtgärder.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innebär att Gunnilse förtätas bland annat med bostäder, vilket ger ett större underlag till service och kollektivtrafik. Detaljplanen säkerställer också ytor för allmänna gång- och cykelbanor inom området vilket ger goda förutsättningar för hållbart resande inom och till området. Pendelparkeringar har tillskapats i närområdet vilket gynnar kollektivtrafikens attraktivitet för ett större område samt den lokala handeln genom samordning av resor för boende utanför området.

Detaljplanen skyddar naturmiljöer med höga naturvärden som gynnar den biologiska mångfalden. Vissa biotopskyddade objekt såsom stenmurar och småvatten kommer att påverkas. Nya bostadsmiljöer och skolgårdar förväntas ge området fler arter och högre biologisk mångfald än vad planområdet har idag. Genom genomförandet av planen kommer även befintliga invasiva arter bekämpas i ett större sammanhang.

Planförslaget förhåller sig till markens topografi för att begränsa påverkan på markmiljön. Omfattande markarbeten kommer dock behöva ske för att få tillgängliga miljöer som skyddas från skyfall och blir lämpliga boendemiljöer. Målsättningen är att i stor utsträckning kunna hantera massor inom planområdet.

Planen innebär att befintlig jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, men i närområdet saknas andra lämpliga platser som knyter an till befintlig infrastruktur och rymmer bostäder och skola.

Bedömning ur social dimension

Projektet skapar förutsättningar för att knyta ihop Gunnilse och ger möjlighet till fler funktioner (skola, centrumverksamheter med mera). Detta genom att antalet bostäder i närområdet ökar och därmed också kundunderlag till service med mera. Förslaget

möjliggör också flyttkedjor då den befintliga småhusbebyggelsen kompletteras med lägenheter, vilket inte finns i närområdet idag.

Fler målpunkter inom området, så som skola, idrottshall och förskola, främjar fler möten, vilket kan stärka den sociala tryggheten och samhörigheten på orten.

Området utformas med allmänna och tillgängliga gång- och cykelvägar till alla större målpunkter. Det finns också kollektivtrafik inom planområdet. Detta ger barn en större möjlighet att självständigt nå målpunkter och det möjliggör för mer rörelse i vardagen, då många målpunkter kan nås med gång och cykel. Områdets gestaltning med bebyggelse och entréer mot gatan stärker också tryggheten i gatumiljön.

Den nya förskolan har placerats utifrån barns bästa för att möta riktlinjer kring friytor och placeras i en lugn natur- och kulturmiljö där också förutsättningarna finns att ordna en trafiksäker miljö.

Även skolan är placerad utifrån barns bästa, men skolans placering är i en mer kollektivtrafiknära och tillgänglig miljö, vilket bedömts mer lämpligt för äldre elever. Riktlinjerna för friytor klaras dock inte för skolan. Utanför skoltid kommer skolan och förskolan att fungera som lekplatser och mötesplatser. Detaljplanen ligger också i ett område med god tillgång till natur- och friluftsliv vilket stärker förutsättningarna för en meningsfull fritid.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Kostnadsbedömning
2. Översiktskarta
3. Detaljkarta

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Gunnilse Trädgårdsstad inom stadsdelen Angered med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 24 mars 2026. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 23 mars 2026. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Tidigare beslut i ärendet

| Datum | Tidigare beslut i exploateringsnämnd eller tidigare nämnder |
|------------|---|
| 2008-06-10 | Yttrande över förslag till program för Gunnilse Centrum |
| 2012-06-15 | Markanvisning |
| 2014-03-17 | Samrådsyttrande |
| 2015-03-16 | Förlängning av markanvisning |

Utöver ovan nämnda beslut finns ett flertal beslut rörande markförvärv samt rivning av byggnad etcetera som inte är med i ovanstående lista.

I samband med samrådet tillstyrkte fastighetsnämnden förslaget och rekommenderade fortsatt detaljplanearbete.

Vid första granskningstillfället 2015 valde fastighetskontoret att inte lämna något granskningsyttrande då en ny genomlysning av förslaget visade på stora svårigheter både rörande ekonomi, genomförbarhet samt dagvatten- och skyfall.

Efter 2015 har en större omarbetning av detaljplanen gjorts. Planförslaget har reviderats för att få en bättre ekonomisk genomförbarhet utifrån synpunkter vid granskning och ny kunskap vad gäller naturmiljö och skyfall. Planområdet har minskat, gatunätet har omarbetats i sin helhet och byggrätter för förskola och skola har flyttats till mer lämpliga ytor. Genomförbarheten av kvartermark har utretts i samråd med exploatörerna.

Ändringarna är av den omfattningen att krav på en förnyad granskning har ställts, därav att detaljplanen nu är aktuell för granskning II.

Det har varit ett utmanande och tidskrävande arbete att nå fram till ett avvägt och balanserat förslag med godtagbar ekonomi och kvalitéer som klarar nya kravställningar.

Detaljplanen

Planområdet är beläget i nordöstra Göteborg, tre kilometer sydost om Angered torg, fem kilometer öster om Hjällbo och cirka tolv kilometer nordost om centrala Göteborg.

Granskningsförslaget stämmer överens med Översiktsplan för Göteborg. Området ligger inom ytterstaden och pekats ut som ett utredningsområde samt för markanvändningen ”Blandad stadsbebyggelse”.

Syftet med detaljplanen är att utveckla Gunnilse med cirka 350 bostäder, grundskola för cirka 540 elever, förskola med åtta avdelningar, centrumverksamheter, verksamheter inom Äspereds industriområde, transformatorstationer, naturmark och gatumark. Detaljplanen möjliggör också för ett fristående BmSS (bostäder med särskild service).

Detaljplanen innebär också att byggnader inom planområdet får rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Detta omfattar bland annat två kommunala byggnader, en äldre småskola och ett äldre ålderdomshem.

Marken är idag till största delen i kommunal ägo, en mindre del av planområdet ägs av Angereds Stift, föreningen Angereds Kyrkliga Församlingshem samt av privatpersoner.

Utformning och funktion av allmän plats

Allmän platsmark Gata

Större målpunkter som skola, förskola, centrumområde samt kyrka nås via allmänna gator. Inom delar av bostadskvarteren planeras kvartersgator.

Den befintliga gatan, Dunörtsvägen, utformas och utvecklas till en stadsmässig gata med träd och entréer till en centrumbildning vid befintlig livsmedelsbutik. Vägen byggs ut med gång- och cykelbanor för att bli trafiksäker och framkomlig för cyklister och gångtrafikanter. Befintliga busshållplatser kommer att byggas om för att få en ny placering närmare skolan.

Den nya gång- och cykelbanan längs Dunörtsvägen kopplar ihop cykelstråk längs väg 190.

Nya lokalgator och ombyggnad av befintliga gator utformas trafiksäkert för oskyddade trafikanter med gång- och cykelbanor.

Allmän platsmark Natur

Detaljplanen skyddar de naturmiljöer inom planområdet som har högst naturvärden och vistelsekvalitéer genom planläggning som allmän platsmark med ändamålet Natur.

Inom allmän platsmark Natur planeras en gång- och cykelväg som kopplar ihop det befintliga gatunätet. Kopplingen finns idag men består av skogsstig och grusväg. En central naturyta kan eventuellt fungera som naturlek.

Inom naturområden kommer även de skyfallsåtgärder som krävs för att säkerställa detaljplanens lämplighet att anordnas tillsammans med en storskalig dagvattenreningsanläggning. En större skyfallsyta krävs sydväst om skolan, där den befintliga lågpunkten kommer att utökas och längs delar av Stommavägen i öster behöver en mur/vall byggas för att styra skyfallet rätt.

Inom allmän platsmark Natur kommer även kompensationsåtgärder behöva anläggas, då planförslaget innebär att befintliga småvatten och till viss del befintliga stenmurar byggs bort.

Markanvisningen

2012-06-15 beslutade fastighetsnämnden att lämna en markanvisning till BoKlok Housing AB, Familjebostäder i Göteborg AB, Göteborgs Egnahems AB, NCC Boende AB samt Jålab Bygg AB. Markanvisningsavtal tecknades därefter med BoKlok Housing AB, Familjebostäder i Göteborgs AB, Göteborgs Egnahems AB, och Jålab Projektutveckling AB. NCC Boende AB valde att kort efter tilldelningen avstå från sin markanvisning.

2015-03-16 förlängdes markanvisningarna i ytterligare två år. Efter dess har inte någon ytterligare förlängning gjorts med anledning av att detaljplanen har behövt genomgå ett större omtag. Inför granskning II har de medverkande aktörer tagit en aktiv roll och arbetat fram genomförbara utformningsförslag för respektive område i enlighet med riktlinjerna i stadens budget. Samtliga av de fyra markanvisade aktörerna har bekräftat sitt

intresse för fortsatt medverkan. Förlängning av markanvisningen tas upp i ett separat beslutsärende.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Staden kommer att bli huvudman för den allmänna platsen och kommer även att ansvara för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll. Inom planområdet finns allmän plats i form av GATA och NATUR.

Exploatörer ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Genomförandavtal innehållande sedvanliga villkor kommer att tecknas med exploatörerna.

Tidplan

Den övergripande tidplanen är att detaljplanen förväntas antas fjärde kvartalet 2026. En byggstart förväntas kunna ske under 2028. Utbyggnaden behöver ske i etapper för allmän plats och kvartersmark. Ett färdigställande av hela området är beroende av konjunktur och efterfrågan, men en initial bedömning är att området kan så klart i sin helhet tidigast 2033.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Kostnadsbedömning

Kalkyler visar på ett negativt projektnetto om cirka 40 miljoner kronor. Projektet är sedan tidigare belastad med ett medfinansieringsbidrag för flytt av väg 190 på 28 miljoner, vilken ingår i det negativa projektnettot. Utöver medfinansieringsbidraget är staden belastad med kostnader för allmän platsmark, skyfallsåtgärder, markförberedande åtgärder (arkeologi, marksanering etc.) på både kvartersmark och allmän platsmark.

För staden ingår även skattefinansierade kostnader för ombyggnad av Dunörtsvägen med gång- och cykelbana. Det innebär att i projektnettot ingår även investeringsutgifter som är skattefinansierade, vilket ska finansiera åtgärder som är för ett större områdes behov än själva detaljplanen. För dessa redovisas ingen inkomst i projektet utan endast utgiften.

Med rådande konjunktur och bostadsmarknad bedöms projektet inte kunna bära sina kostnader. Projektet bidrar med byggrätter till kommunal service, vilka inte genererar någon projektintäkt.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljönämnden gällande allmän plats:

| Typ av anläggning | Drift/underhåll tkr/år | Kapitalkostnader tkr/år | Totalt tkr/år |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Gatuanläggning | 615 | 520 | 1 135 |
| Summa | 615 | 520 | 1 135 |

Naturmarken inom planområdet är i kommunal ägo redan idag, därmed genereras inga ytterligare kostnader för drift av naturmarken.

Kommunala följdinvesteringar

Detaljplanen genererar följdinvesteringar för stadsfastighetsnämnden i form av byggnation av skola, förskola och BmSS. Kretslopp och vatten får kostnader för utbyggnad av VA-nätet.

Genomförandebeslut

Då det pågår arbete med förprojektering av skyfallsyta tillsammans med en uppdaterad kalkyl för ytan kommer ett separat genomförandebeslut tas innan detaljplanen antas.

Osäkerhet och risker

Detaljplanen möjliggör en större mängd byggrätter och beroende på konjunktur kan det ta längre tid än bedömt att bygga ut bostäderna. Det finns risker och osäkerhet avseende utbyggnad av allmän plats och skyfallsanläggningar kopplade till entreprenadpriser och markförhållandena.

Dispenser för naturvärden som omfattas av det generella biotopskyddet krävs för att genomföra planen. Beslut krävs innan antagande, ansökan skickas in i samband med granskning av planen.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanen bedöms vara nödvändig för att stärka utvecklingen av Gunnilse tätort och för att stärka områdets centrumfunktioner. Detaljplanen möjliggör bland annat för en ny skola, vilket är en befintlig brist, bland annat saknas högstadieskola i området.

Befintlig jordbruksmark tas i anspråk, men i området saknas andra lämpliga platser som knyter an till befintlig infrastruktur och rymmer bostäder och skola.

Aktuellt projekt har ett negativt exploateringsnetto. Avvägningar har gjorts mellan projektets ekonomi samt krav på kvalitet och hållbarhet och förvaltningen bedömer att planförslaget är väl utformat och att projektet bör genomföras.

Elisabet Gondinger

Kristina Lindfors

Avdelningschef projekt norr

Exploateringsdirektör

Bilaga 1

| Kostnadsbedömning <i>Upprättad i 2025-års prisnivå</i> | <i>mnr</i> |
|--|------------|
| Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning | 78 |
| Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld) | |
| Exploateringsbidrag | |
| Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>) | |
| Summa Projektinkomster | 78 |
| Ingående bokförda markvärden | 0,06 |
| Myndighetsutgifter | 2 |
| Markförvärv | 13 |
| Markåtgärder | 26 |
| Gatuanläggningar | 34 |
| <i>Exploateringsfinansierade</i> | |
| <i>Skattefinansierade</i> | |
| Parkanläggningar | 0 |
| <i>Exploateringsfinansierade</i> | |
| <i>Skattefinansierade</i> | |
| Övriga anläggningar | 17 |
| <i>Exploateringsfinansierade</i> | |
| <i>Skattefinansierade</i> | |
| Sam/medfinansiering | 28 |
| Summa Projektutgifter | 118 |
| Projektnetto | -40 |

Utbyggnad vatten & avlopp
Inkomster VA (*tilläggsuppgift*)

76 varav 36 Mkr för åtgärder utanför plan
19

| | |
|----------------------------|--|
| 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> |

Översigtskarta



Detalj-karta

