



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-26

Diarienummer: EXF 2023–00158

EXN 2025-09-22

Handläggare

Josefin Halldin

Telefon: 031-3681164

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

Förlängning och förändring av innehåll och omfattning av markanvisning till Göteborgs Egnahems AB inom detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Göteborgs Egnahems AB inom detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område med två år t.o.m. 2027-09-25.
2. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde, 2021-10-18 § 251, beslutat om tilldelning av markanvisning till Göteborgs Egnahems AB som nu behöver förlängas. Förlängning av markanvisningsavtal har gjorts vid ett tillfälle tidigare, 2023. Nuvarande markanvisning gäller till och med 2025-09-25.

Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område t.o.m. 2027-09-25.

Under planarbetet har delområden tvingats utgå till följd av anpassning till topografi och naturvärden vilket har resulterat i färre bostäder, samt att innehållet i planen har ändrats från flerbostadshus till småhus.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område bedöms få ekonomiska konsekvenser då vi planlägger för färre antal bostäder och där med också bruttoarea (BTA). Projektet har ekonomi i balans trots denna förändring.

Arbetet med planarbetet pågår, genomförandekonomin bevakas mot bakgrund av de anpassningar och justeringar som genomförs inom ramen för detaljplanearbetet.

I det samrådsförslag som nu tas fram har hänsyn tagits till topografin utifrån masshantering för att inte spränga bort för mycket berg då det är väldigt kostnadsdrivande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer att denna förändring medför positiv påverkan ur den ekologiska dimensionen då Plutovägen plockas bort. Området kring Plutovägen har höga naturvärden och är en del av spridningskorridoren mellan Säveån, Kvibergspark, Bergsjön, Lärjedalen och Vättlefjäll.

I det samrådsförslag som nu tas fram har projektgruppen arbetat med att nyttja befintlig gatustruktur, anpassat nyttillkommande kvartersmark till terrängen och minimera intrånget i naturmark. Anpassningen medför att värdefull naturmark kan sparas som bidrar till stora kvaliteter för området.

Bedömning ur social dimension

I det tidiga skissarbetet fanns en utmaning att få till flerbostadshus med önskemål om underjordiska parkeringsgarage. Exploatören kom då med en förfrågan till stadsbyggnadsförvaltningen om att få pröva enbart småhus, då detta är en bostadstyp som saknas i Bergsjön.

Bostadsformen ger människor möjlighet att köpa ett eget hus och stanna kvar i Bergsjön vilket ger en ökad socioekonomisk stabilitet i området i stället för att flytta till ett annat område. I skissarbetet tittar exploatören på olika storlekar på småhusen, för att det finns äldre som vill ha en mindre bostad och barnfamiljer som vill ha större.

Exploatören har även framfört att det är lättare att sälja småhus i bostadsrättsform än lägenheter upplåtna med bostadsrättsform i flerbostadshus och därför en mindre risk att projektet går med förlust. En förändring av markanvisat område bedöms vara positivt ur social dimension då befintlig park påverkas mindre.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Situationsplan med tidigare utbredning och ny utbredning av markanvisningsområde

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Egnahems AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde, 2021-10-18 § 251, beslutat om tilldelning av markanvisning till Göteborgs Egnahems AB som nu behöver förlängas. Förlängning av markanvisningen har gjorts vid ett tillfälle tidigare, 2023. Nuvarande markanvisning gäller till och med 2025-09-25.

Planarbete pågår och detaljplanen förväntas gå ut på samråd under hösten 2025 och granskning hösten 2026 med ett antagande under våren 2027. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartermarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Vid årsskiftet 2023/2024 inkom exploatör med förfrågan om att ändra från flerbostadshus till småhus för att kunna lösa de utmaningar som finns på platsen vilket stadsbyggnadsförvaltningen och projektgruppen med stöd från markstrategi ställde sig positiva till. Skisserna inkluderade även hela Rymdbacken som var ett önskemål om tillägg från staden. Under senaste året har förslaget bearbetats utifrån ett genomförandeperspektiv. Det har resulterat i att bostäderna längs med Plutovägen har utgått då det området inte ansågs ekonomiskt försvarbart ur ett genomförandeperspektiv. Bostäderna längst med Stjärnbildsgatan har kompletterats med ytterligare småhus längs med Atmosfärsgatan för att öka tryggheten och få fler ögon på platsen.

Exploatören har tidigare under året meddelat att de inte vill utveckla nedre delen av Rymdbacken utan endast hålla sig till den övre delen.

Datum	Tidigare beslut
2016-01-19	Godkännande av program för Bergsjön i Byggnadsnämnden.
2020-06-18	Beslut om planbesked för bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan i Byggnadsnämnden. Positivt planbesked innebar att ärendet slås ihop med tidigare planbesked för småhus och BmSS vid Plutovägen i kommande detaljplan.
2020-12-15	Godkännande planstart i Byggnadsnämnden.
2021-10-18	Beslut om markanvisning i Fastighetsnämnden (138 lägenheter och 22 småhus vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan)
2023-09-25	Beslut om förlängning av markanvisning i Exploateringsnämnden (Ca 140 bostäder i flerbostadshus och 22 småhus.). Gäller till och med 2025-09-25.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Berörda fastigheter: Bergsjön 767:258.

Syfte/omfattning av markanvisning

Cirka 39 bostäder i småhusform istället för som i tidigare markanvisning på 140 bostäder i flerbostadshus och 22 småhus.

Status/anledning till förlängning

Detaljplanen har krävt ett omfattande utredningsbehov pga områdets topografi. Utredning

har gjorts kring typ av bostadsform som lämpar sig på denna plats och gatustruktur. Detaljplanen har ej varit på samråd ännu.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Ca 160 bostäder varav 22 småhus inom fastigheten Bergsjön 767:258.
- Prissättning på marken:
 - Flerbostadshus bostadsrätt, 1 900 kr per kvm BTA
 - Småhus äganderätt, marknadsmässigt pris som fastställs av kommunen i ett senare skede
- Flerbostadshusen skall upplåtas med bostadsrätt och småhusen skall överlåtas med äganderätt.
- Kvarteretsmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Bolagen förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för Bolagets markanvisning, se i bilaga 3.

Förslag till förändringar i markanvisningen

- Småhus längst med Plutovägen utgår (område A), område mot skolan utgår (område B) och Övre Stjärnbildsgatan tillkommer (område C), se bilaga 3.
- Övre Rymdbacken (område D), ändrat innehåll från flerbostadshus till småhus, se bilaga 3.
- Stjärnbildsgatan (område E), ändrat innehåll från punkthus till småhus, se bilaga 3.
- Prissättning enligt tidigare ställda villkor skall vara oförändrade.
- Småhus skall upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.

Förvaltningens bedömning

Plutovägen (område A), område som utgår

Att Plutovägen utgår är positivt då spridningskorridoren bevaras. Tidigare förslag hade även inneburit en mycket kostsam ombyggnation av Plutovägen.

Område mot skolan som utgår (område B)

Denna yta var tänkt som parkering till flerbostadshusen, det är positivt att ytan nu istället nyttjas som allmän plats park då grönstrukturutredningen visat att det finns en brist på parkmark i området.

Övre Stjärnbildsgatan (område C)

Att Övre Stjärnbildsgatan tillkommer innebär ett intrång i naturmark, dock är det inte så höga naturvärden på just detta område. Positivt med att denna gata tillkommer är att det innebär fler ögon på platsen och på Atmosfärgatan, det upplevs otryggt där idag.

Förändring från flerbostadshus till småhus (område D och E)

I tidigt skede har projektet haft utmaningar med topografin och det är svårt att få till flerbostadshus i detta läge. Småhus är lättare att anpassa till terrängen, det är lättare att lösa tillgänglighet och även lättare att lösa parkeringsfrågan.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till Göteborgs Egnahems AB förlängs med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område såsom beskrivits i detta tjänsteutlåtande t.o.m. 2027-09-25.

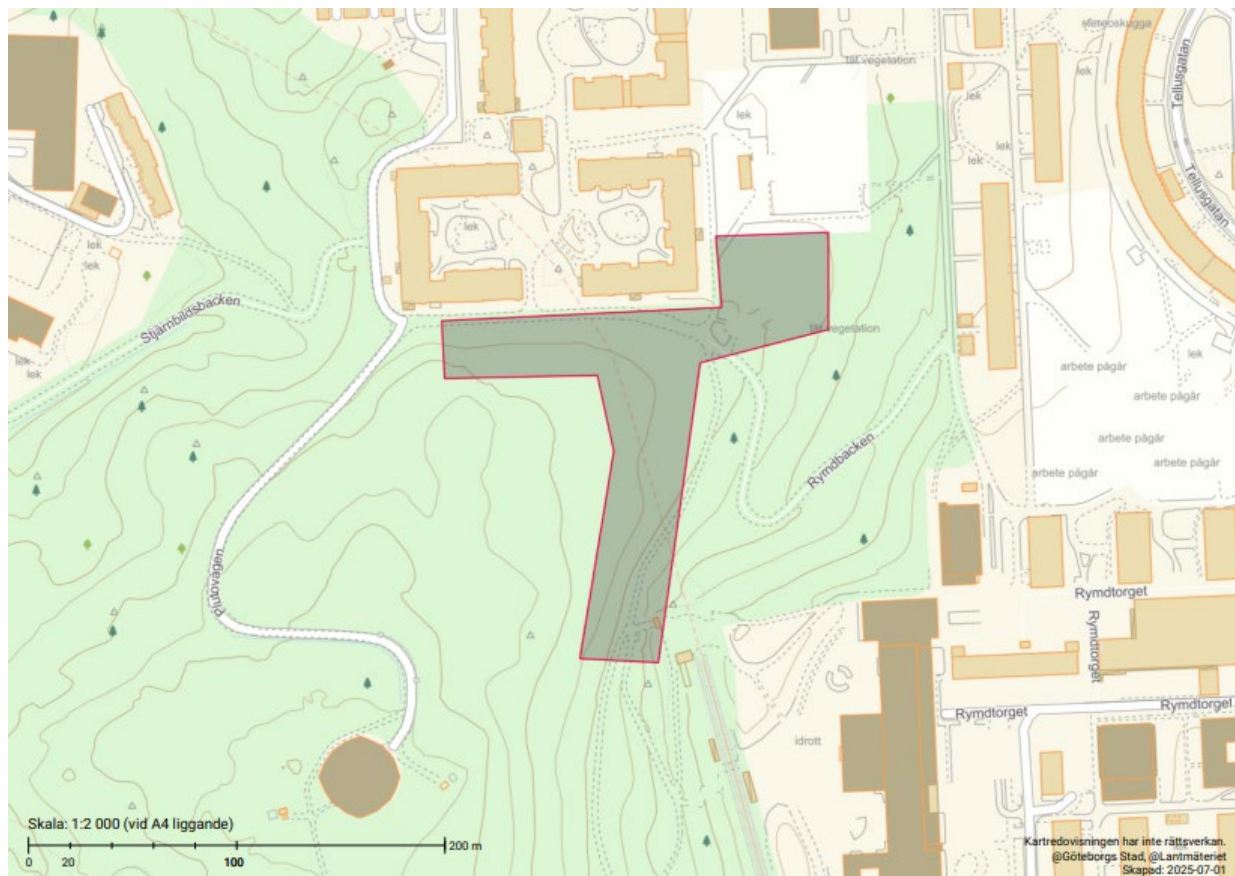
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta



Detalj-karta



Situationsplan med tidigare utbredning och ny utbredning av markanvisningsområde

