



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-04-24

Diarienummer: EXF-2023-00632

Handläggare

Andrea Wernersson

Telefon: 031-368 13 41

E-post: andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se

Yttrande över förslag till ny detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (Backaplan DP 3) i Göteborg, samrådsremiss, utökat förfarande

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (Backaplan DP 3) i Göteborg under förutsättning att de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning beaktas.
2. Exploateringsnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (Backaplan DP 3) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 18 april 2023. Då exploateringsnämnden sammanträder den 24 april har exploateringsförvaltningen begärt och fått förlängd remisstid.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande ca 2 100 bostäder och ca 11 000 m² BTA centrumverksamheter samt social service i form av skola (högstadium med 900 elever och särskola), förskolor (totalt säkerställs 16 förskoleavdelningar och det möjliggörs för ytterligare 9-12 förskoleavdelningar), och idrottshall, i formen av en kvartersstad med kringbyggda kvarter. Detaljplanen syftar till att utveckla det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö, som en del av innerstaden och Hisingens centrum.

Marken ägs till stor del av de privata fastighetsägarna Norra Backaplans Bostads AB samt Balder Projektutveckling AB och dels av Göteborgs Stad. De privata fastighetsägarna är tillsammans med stadsfastighetsnämnden exploatörerna för kvartersmarken i detaljplanen.

Exploateringsnettot för projektet är ca –100 mnkr. Det är ett förväntat underskott och i enlighet med den av kommunfullmäktige, KF, beslutade investeringsramen för Backaplan.

I vidare arbeten behöver bland annat uppdaterade kostnadsuppskattningar tas fram för allmän plats gata samt ledningsflyttar. Genomförandeutredning behöver färdigställas för att säkerställa att det finns tillräckliga ytor för exempelvis ledningar, planteringar, dagvattenhantering mm inom allmän plats.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet är ett av flera projekt som omfattas av KF:s beslut 2019-03-28 om inriktning för stadsutvecklingen inom Backaplan (dnr 1760/18) vilket bland annat innehåller en ekonomisk ram, om –245 mnkr, för utvecklingen. För samtliga projekt inom ramavtalsområdet sammantaget ligger den ekonomiska prognosen på ungefär –300 mnkr. Den ekonomiska ramen är inte indexuppräknad till 2023-års prisnivåer därför kan vi i dagsläget inte bedöma om den av kommunfullmäktige beslutade ramen överskrids. Med hänsyn till senaste årens prisutveckling ser vi att en jämförelse behöver göras med ett indexuppräknat inriktningsbeslut vilket förvaltningen kommer jobba vidare med. Det är ett arbete som behöver göras i samtliga delprojekt då KF:s inriktningsbeslut omfattar hela delområdet Backaplan.

Projektkalkylen för DP3 som omfattar markförsäljning, exploateringsbidrag, markförvärv och utbyggnad av allmän plats som erfordras med anledning av projektet ger ett underskott på ca -100 mnkr, vilket är ett förväntat underskott och i enlighet med den beslutade investeringsramen för Backaplan. Underskottet beror på markförvärv av förskola/skola samt att delar av allmän plats gata och park inom projektet delvis ska skattefinansieras samt finansieras genom exploateringsbidrag från andra projekt.

Projektet kommer medföra ökade drift och underhållskostnader för stadsmiljöförvaltningen som ansvarar för drift och underhåll av de parker och gator som anläggs med anledning av detaljplanen. Parkerna i området planeras samnyttjas som skyfallslösning samt med skolan och förskola vilket medför högre drifts- och underhållskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms förhålla sig som nedan till de 3 övergripande målen i Miljö- och klimatprogrammet (stadens verktyg för arbetet med den ekologiska dimensionen).

Naturen: förbättring för livsmiljöer samt biologisk mångfald i och med att exploateringen medför att det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och längs åstranden skapas en strikt ekologisk kantzon på 6 meter som blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplansområdet. **Bedömning:** förbättring.

Klimatet: Detaljplanen möjliggör en tät och grön blandstad som möjliggör för många människor att nå det de behöver i vardagen genom att gå, cykla eller åka kollektivt. Detta bidrar till lägre klimatpåverkan och mindre utsläpp från transporter, i linje med stadens miljö- och klimatprogram och trafikstrategi, samt motsvarande nationella och internationella miljö- och klimatmål. **Bedömning:** förbättring.

Människan: Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark tas omhand. Nybyggnationen förutsätts bli giftfri. Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa på innergårdar tack vare föreslagen kvartersstruktur. **Bedömning:** förbättring.

Bedömning ur social dimension

Omvandlingen av Backaplan bidrar till att koppla samman Hisingen med fastlandet och låta innerstaden växa över älven. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder och arbetsplatser samt social service i form av skola, förskolor och idrottshall, vilket sammantaget är positivt för den sociala dimensionen.

Planförslaget innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en struktur som är tydligare, mer orienterbar och bättre kopplad mot den omgivande staden. Planförslaget bidrar därmed till att bättre knyta samman omgivande områden.

I samband med att området bebyggs skapas fler platser för möten och vistelse i det offentliga rummet. De allmänna parkerna utgör en plats för möten och rekreation både för boende i och kring området liksom för besökare från andra stadsdelar. Detta bidrar till att planområdet integreras med angränsande områden. Även verksamhetslokaler kan komma utgöra mötesplatser beroende av hyresgäst.

Träd i gatumiljön är mycket viktiga för att skapa attraktiva boende- och vistelsemiljöer, i synnerhet i den täta stadsmiljö med höga byggnader som skapas i Backaplan, där träden bidrar till en mänsklig skala i gaturummen. Träd ger många ekosystemtjänster, bland annat minskning av värmestress i ett förändrat klimat, men det är svårt att få plats med träden längs gatorna på grund av konkurrensen med ledningar. Såväl den sociala som den ekologiska dimensionen påverkas negativt om förutsättningar för träd inte prioriteras i stadsutvecklingen och i Backaplan.

Skol- och förskolegårdarna är för små för att ge tillräcklig friyta, vilket innebär att parkerna behöver samnyttjas. Utifrån verksamheternas bedrivande kan det vara svårt att använda parkerna i enlighet med den beräknade samnyttjansgraden. Det är oklart om storleken på barnens friyta och samnyttjansbehovet kommer att vara ogynnsamt för barnens lek och utevistelse. En hög samnyttjansgrad riskerar även att tränga undan boende som vistas i parkerna. Utgångspunkten för utformningen av parkerna är emellertid att skapa miljöer där många personer och grupper får plats.

Exploateringsförvaltningen äger ett av bostadskvarteren inom projektet vilket kommer att markanvisas. Inom kvarteret planeras för ca 300 hyreslägenheter samt möjlighet till förskola om 4 avdelningar. Ett eller två tillkommande BmSS planeras säkerställs integrerat i stadens bostadskvarter.

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, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (Backaplan DP 3) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 18 april 2023. Då exploateringsnämnden sammanträder den 24 april har exploateringsförvaltningen begärt och fått förlängd remisstid.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen utgör en del av en större omvandling av området kring Backaplan. Detaljplanen grundas på Vision Älvstaden och bygger på Planprogram för Backaplan som beslutades av Byggnadsnämnden våren 2019. Planen omfattar den fjärde etappen i förverkligandet av planprogrammets utveckling av Backaplansområdet.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2012-10-01	antagande av Vision Älvstaden i kommunfullmäktige.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2019-04-23	godkännande av program för Backaplan i byggnadsnämnden.
2019-03-28	KF:s godkännande av inriktningsbeslut avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan.

Detaljplanen

Planområdet ligger på Hisingen, nordost om Hjalmar Brantingsplatsen, ca 2 km norr om Göteborgs centralstation. Planområdet omfattar cirka 15,5 hektar. Marken ägs till stor del av de privata fastighetsägarna Norra Backaplans Bostads AB samt Balder Projektutveckling AB och dels av Göteborgs Stad. De privata fastighetsägarna är tillsammans med stadsfastighetsnämnden exploaterarna för kvartersmarken i detaljplanen.

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ca 2 100 bostäder och ca 11 000 m² BTA centrumverksamheter samt social service i form av skola (högstadium med 900 elever och särskola), förskolor (totalt säkerställs 16 förskoleavdelningar och det möjliggörs för ytterligare 9–12 förskoleavdelningar), och idrottshall, i formen av en kvartersstad med kringbyggda kvarter. Detaljplanen syftar till att utveckla det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö, som en del av innerstaden och Hisingens centrum.

Markanvisningen

Exploateringsförvaltningen äger ett av bostadskvarteren inom projektet, där planeras ca 300 hyreslägenheter med möjlighet till förskola om 4 avdelningar. Ett eller två tillkommande BmSS planeras säkerställs integrerat i stadens bostadskvarter.

Enligt det Ramavtal Fastighetsnämnden har tecknat med de privata fastighetsägarna så förbinder sig fastighetskontoret, numera exploateringsförvaltningen, att direktanvisa den kvartersmark (som inte behövs för kommunalservice) som bildas i detaljplanen till de privata fastighetsägarna som är avtalspart i Ramavtalet.

Utformning och funktion

Gata

Gatustrukturen följer i stort program för Backaplan. I planen ingår tre huvudgator varav en är befintlig (Norra Deltavägen), en är delvis befintlig men får en ny sträckning genom planområdet (Deltavägen) och en är helt ny (arbetsnamn Leråkersgatan). Huvudgatorna utformas med separata körbanor, gångbanor och dubbelriktad cykelbana på ena sidan av gatan. I Deltavägens nordligaste del planeras en busshållplats för områdestrafik. I planförslaget saknas tillräckligt utrymme för hållplatsen, varför en av väntkurerna har ersatts av ett skärmtak som fästs i fasad.

Planförslaget innebär att del av Deltavägens befintliga sträckning övergår till parkmark i stadsdelsparken (inom fastighet Backa 766:973). Kvarvarande sträcka av Deltavägen söder om parken avslutas i en återvändsgränd som möjliggör backvändning för renhållnings- och driftsfordon. Gatan fortsätter fungera för angöring till kvarvarande verksamheter på fastigheterna Backa 173:4, 168:2, 168:3 samt 168:4. En flytt av infart behövs till den sistnämnda fastigheten. Kvarvarande del av Deltavägen norr om parken ligger kvar i befintligt läge tills vidare, men planeras utgå i kommande etapper. I DP3 ansluts gatan till tillkommande Leråkersgatan.

Detaljplanens föreslagna gatunät öppnar flera nya gator som utan åtgärd kommer att bli smitvägar i trängselskattesystemet. Med nuvarande systemutformning måste kontrollstationer för trängselskatt placeras på flera lokalgator, vilket bedöms som mycket olämpligt utifrån den småskaliga karaktär som eftersträvas på lokalgatorna. Finansiering

för kontrollstationer i området saknas. I enlighet med information till Trafiknämnden 2022-12-15 pågår en utredning om en förändring av trängselskattens utformning för att få en mer robust struktur, där denna typ av situationer kan undvikas. En sådan förändring kräver dock lagändring och riksdagsbeslut, varför detaljplanen måste fortsatt ta höjd för placering av kontrollstationer i området till dess att eventuell lagändring kommer till stånd.

Park

Planeringen och utformningen av parkerna inom detaljplanen följer vägledningen och riktvärdena i Göteborgs grönplan. Tre bostadsnära parker och ett delområde av stadsdelsparken längs Kvillebäcken utvecklas inom planen. Parkerna kommer att variera till karaktär och innehåll för att möta många behov hos olika grupper och åldrar. Genom Backaplan skapas ett promenadstråk, ett socialt och grönt parkstråk som ger vistelsevärden och länkar ihop parkerna. Områdeslekplatser för yngre barn ingår i två av de bostadsnära parkerna och sportfunktioner planeras i parken vid högstadieskolan/idrottshallen. En stadsdelslekplats för barn i alla åldrar planeras i Kvillebäcksparken (inom detaljplan 2). Kvillebäcken breddas och får en ekologisk kantzons samt översvämningssytor, vilket kommer att bidra till ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Stadsdelsparken ingår i utvecklingen av Kvillestråket som ett blågrönt stråk genom Hisingen.

Avtal

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för dess utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inför detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal tecknas som kommer att utgå från det ramavtal som har tecknats mellan staden och exploatörerna gällande huvuddragen för genomförandet, inriktning gällande innehåll samt fördelning av kostnader och ansvar.

Utbyggnaden av den norra lokala parken samt utbyggnad av delar av gatorna runt det norra kvarteret finansieras genom exploateringsbidrag från exploatörer inom DP2 och DP3 gemensamt. Kostnaderna som belastar exploatörer inom DP2 avses regleras i exploateringsavtal som tecknas inför att DP2 antas.

Kommunen och respektive exploatör kommer även att ingå avtal om fastighetsbildning i syfte att överlåta mark som idag ägs av exploatörerna till kommunen avseende mark som blir allmän plats och eventuella servitutsåtgärder samt marköverlåtelseavtal avseende mark som blir kvartersmark skola/förskola.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till fastigheten Backa 168:4 i syfte att hantera inlösen av mark som planläggs som allmän plats gata på fastigheten. Kommunen avser att teckna överenskommelse som avser kostnads- och ansvarsfördelning avseende justering av in-/utfarter till fastigheterna Backa 168:4 och 173:4. Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till fastigheterna Backa 172:1 i syfte att hantera inlösen av mark som planläggs som allmän plats park på fastigheten.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2023

Granskning: 3:e kvartalet 2024 (uppdaterad efter samrådshandling togs fram)

Antagande: 3:e kvartalet 2025 (uppdaterad efter samrådshandling togs fram)

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande. Projektering förväntas att inledas omgående efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnation inom området kan komma att ske löpande med start 2025 och 10 år framåt.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Exploateringsnämnden

Projektet är ett av flera projekt som omfattas av KF:s beslut 2019-03-28 om inriktning för stadsutvecklingen inom Backaplan (dnr 1760/18) vilket bland annat innehåller en ekonomisk ram, om -245 mnkr, för utvecklingen. Den ekonomiska ramen har delats upp på de olika detaljplaneprojekten, samt även för den sk "Stommen", som utgör vissa i ramavtalet utpekade gator, torg och parker. Dessa ska delvis finansieras av skattemedel och delvis av exploatörerna i de olika projekten. Den skattefinansierade delen motiveras av att dessa gator, torg och parker är till nytta för ett större område än bara Backaplan. Övrig allmän plats benämns i ramavtalet lokal allmän plats. Då denna bedöms vara en direkt följd av och till nytta för exploateringen, ska den finansieras fullt ut av markägarna inom planområdet varav staden har en mindre andel.

Projektkalkyl

Inom detaljplanen förväntas markförsäljning att ske till en summa om ca 150 mnkr. Därutöver beräknas en intäkt för exploateringsbidrag (både DP3s exploatörers andel av Stomme-kostnader samt för lokal allmän plats) om ca 580 mnkr. Exploateringsnämnden får kostnader för t ex markmiljöåtgärder för den kvartersmark som idag är i stadens ägo samt förvärv av kvartersmark för skola/förskola, vilket totalt beräknas uppgå till ca 70 mnkr. Produktionskostnad för allmän plats (både Stomme och lokal allmän plats) inkl kostnadspåslag för risk mm förväntas uppgå till ca 760 mnkr. Totalt ger projektkalkylen ett netto om ca -100 mnkr.

Exploateringsnämnden får intäkter för kommunintern markupplåtelse för skola, idrottshall och förskola/skola.

Utöver kostnaderna ovan kommer VA-kollektivet finansiera några allmännyttiga ledningar. Kostnaden för dessa är i dagsläget inte känd.

Helhetsekonomi för Backaplan

För samtliga projekt inom ramavtalsområdet sammantaget ligger den ekonomiska prognosen på ungefär -300 mnkr. Den ekonomiska ramen, om -245 mnkr, är inte indexuppräknad till 2023-års prisnivåer därför kan vi i dagsläget inte bedöma om den av kommunfullmäktige beslutade ramen överskrids. Med hänsyn till senaste årens prisutveckling ser vi att en jämförelse behöver göras med ett indexuppräknat inriktningsbeslut vilket förvaltningen kommer jobba vidare med. Det är ett arbete som behöver göras i samtliga delprojekt då KF:s inriktningsbeslut omfattar hela delområdet Backaplan.

Riskerna med ett genomförande av DP3 bedöms som små eftersom täckningsgraden av utbyggnadskostnaden av all allmän plats inom planområdet är hög genom exploateringsbidrag från enbart exploatörer inom detaljplanen. Dock finns fortsatt osäkerhet kopplat till marknadsutvecklingen som kan innebära fortsatt ökade byggekostnader och minskade byggrättsvärden.

För att närmare se projektets **Projektkalkyl** och **budgetkonsekvenser**, se **bilaga 1** och **2**.

Övriga kostnader för exploateringsnämnden

Inom DP3 planeras för förskola/skola/vård med en byggrätt på 6 500 kvm BTA. Nuvarande behov på platsen är en förskola på 2 000 kvm BTA vilket finansieras av exploateringsprojektet. Merkostnaden för markförvärvet för skola/vård finansieras som ett strategiskt markförvärv.

DP3 ska bygga ut en cirkulation vid Deltavägen/Norra Deltavägen som ingår i intilliggande projekt DP0. Utbyggnadskostnad ska delvis fortsatt finansieras av DP0.

Stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden får utgifter och kostnader för byggnation samt drift av skola, idrottshall och förskolor inklusive utgifter för respektive verksamhets parkeringsbehov som säkerställs inom parkeringsgarage i annat kvarter. Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern upplåtelse samt intäkter från uthyrning av anläggningarna. Stadsfastighetsnämnden får kostnader för inhyrning av BmSS och eventuellt kostnader för inhyrning av förskolelokaler alternativt kostnader för uppförande av förskolor om det blir aktuellt med 3D-fastighetsbildning för förskolelokaler. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningarna.

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämnden får mer ytor att förvalta och får ökade kostnader för skötsel och underhåll av allmän plats gata och park inom området. Ambitionsnivån för gestaltning med mycket grönska och kvalitativa stadsrum leder till högre driftskostnader för stadsmiljönämnden. Driftsperspektivet bör ges utrymme i utformningen av allmän plats för att försäkra sig om en lösning som är långsiktigt hållbar.

Hög samnyttjan av parkerna (med förskola/skola och skyfall) leder till ett ökat slitage och därmed högre kostnader för drift och underhåll. För att utreda behovet av kostnadsfördelning relaterad till samnyttjan bör en resursanalys genomföras. Resursanalysen kan sedan ligga till grund för en överenskommelse mellan berörda förvaltningar. Drift och underhåll behöver följas upp över tid så att eventuella justeringar av överenskommelsen kan göras.

Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunens VA-anläggning inom området.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta, avskrivningar samt för driften av kommunens VA-anläggningar, av den hydrauliska funktionen i skyfallsanläggningar samt för återvinningstationen inom planområdet.

Driftkonsekvenser

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	1 100	1 800	2 900
Parkanläggning	2 300	11 200	13 500
Summa	3 400	13 000	16 400

Drift för gata inkluderar gatuträd och planteringar. Drift av park inkluderar promenadstråket. Den beräknade kostnaden omfattar dock inte förväntade ökade kostnader för samnyttjan.

Osäkerhet och risker

Risk för kostsam ledningsomläggning i Deltavägen som delvis belastar exploateringsprojektet. Även spillvattenledning intill Kvillebäcken kan ev behöva flyttas, beror på geotekniska förutsättningar och utformning av ekologisk kantzon.

Risk för att utbyggnadskostnaden för lokal allmän plats gata blir högre, ny kostnadsuppskattning tas fram när trafikförslag finns framme.

Risk för omtagen av strukturen i norra storkvarteret då denna togs fram nära inpå att detaljplanen gick ut på samråd varför flera av utredningar inte omfattar den senaste strukturen.

De kommunala verksamheternas parkeringsbehov samt övrig parkering inom planområdet som planeras hanteras i kvarter 27. Säkerställandet av denna parkering behöver studeras vidare.

Finansiering för kontrollstationer för trängselskatt i området saknas.

Risk för att nuvarande marknadsläge kan innebära att exploatörerna väljer att senarelägga utbyggnaden av kvarteren och tidplanen för projektet riskerar att förlängas.

Överväganden

Förvaltningen bedömer att nyttan med nämndens uppdrag att tillhandahålla mark för bostäder, förskolor, skolor, bostäder med särskild service, idrott, park samt för kommersiella ändamål överväger det negativa exploateringsnettot samt de ökade driftskostnader för allmän plats som sker genom planförslaget.

Under planarbetet har avvägningen mellan grönyta och bostäder stått i fokus. Planområdets läge med närhet till viktiga stråk i staden, god kollektivtrafiktäckning samt inslag av handel och verksamheter motiverar en hög exploatering i syfte att utnyttja det goda läget. Exploateringen begränsas av möjligheterna att anordna grönytor. Detaljplanen följer program för Backaplan angivna riktlinjer om att området ska utformas så att varje boende ska ha tillgång till 7,5 m² grönyta.

Detaljplanen ställer i huvudsak krav på byggnadsfasad i fastighetsgräns vilket medför frågor kring hur privata anläggningar som normalt placeras utanför huskroppen, men inom kvartersmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dräneringsledningar, rökluckor samt länkplattor. För att få en tids- och kostnadseffektiv byggskede önskar exploatörerna därutöver även under byggtid tillfälligt nyttja mark utanför egen kvartersmark för exempelvis spont. En genomförandeutredning pågår för att säkerställa att de allmänna behoven av exempelvis ledningar, planteringar, dagvattenhantering mm inryms i gatan samt för att utreda om det därutöver finns plats för de privata behoven enligt ovan i gatorna. Först efter detta utredningsarbete kommer det finnas mer information om vilka privata anläggningar som kan tillåtas i allmän plats gata och om nuvarande gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark är genomförbar.

Detaljplanen reglerar bort möjligheten till parkeringsanläggning i tre kvarter, till förmån för en mer samlad parkeringslösning samt bättre trafikföring i området, vilket ligger i linje med stadens mål. Frågan om hur kravet på parkering för rörelsehindrad ska uppfyllas i dessa kvarter är dock inte löst. En möjlighet som bör prövas i det fortsatta arbetet är att reglera rutor av kommunalt ägda kvartersmarksrutor i gaturummet, som kan användas både för parkering för rörelsehindrad samt bilpoolsparkering.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser över lag positivt på inriktningen av föreslagen exploatering utifrån avvägningar som hittills gjorts. Konsekvenserna av avvägningarna måste dock studeras vidare. Nedan listas de viktigaste synpunkterna inför fortsatta arbeten inför granskning.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån exploateringsnämnden styrdokument

Inför granskning behöver det säkerställas att det finns tillräckliga ytor för träd, ledningar, planteringar, dagvattenhantering och vistelse inom allmän plats gata. Prioritering mellan olika funktioner och/ eller kvaliteter kommer troligtvis att behöva göras i flera gator och då behöver det långsiktiga driftsperspektivet vägas in.

Inför granskningen behöver trafik- och utformningsförslag färdigställas och utrymme för busshållplats med väntkurer behöver inrymmas längs Deltavägen.

Inför granskningen behövs vidare studier av gators höjdsättning med beaktande av skyfallshantering samt med befintliga fastigheter och ledningar.

Inför granskningen behöver uppdaterade kostnadsuppskattningar för lokal allmän plats gata samt ledningsflyttar tas fram.

Inför granskning behöver även en bedömning av hur ekonomin förhåller sig till inriktningsbeslutet göras och hur avvikelser kan hanteras.

Inför granskning behöver hantering av trängselskattportaler fortsatt bevakas/utredas.

Inför granskning behövs stabilitetsutredning mot Kvillebäcken inklusive åtgärdsförslag färdigställas.

Strukturen i norra storkvarteret, omarbetades nära inpå att detaljplanen gick ut på samråd, varför flera av utredningarna inte omfattar den senaste strukturen. Inför granskning behöver strukturen fortsätta utredas och verifieras för att säkerställa funktioner och en god helhet.

Inför granskning behöver det utredas hur de kommunala verksamheternas parkeringsbehov samt övrig parkering inom planområdet som planeras hanteras i kvarter 27 säkerställs

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 2022-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	150
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	575
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	725
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	1
Markförvärv	15
Markåtgärder	55
Gatuanläggningar	410
<i>Exploateringsfinansierade</i>	330
<i>Skattefinansierade</i>	80
Parkanläggningar	345
<i>Exploateringsfinansierade</i>	325
<i>Skattefinansierade</i>	20
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	826
Projektnetto	-101

Utbyggnad vatten & avlopp
Inkomster VA (*tilläggsuppgift*)

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2022-års prisnivå prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			150	150
Exploateringsbidrag			575	575
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	725	725
Utbetalningar				
Mark*		2	69	71
Parkanläggning exploateringsfinansierad			325	325
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			330	330
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	2	724	726
Gatuanläggning skattefinansierad			80	80
Parkanläggning skattefinansierad			20	20
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	100	100
Totalt	0	-2	-99	-101

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

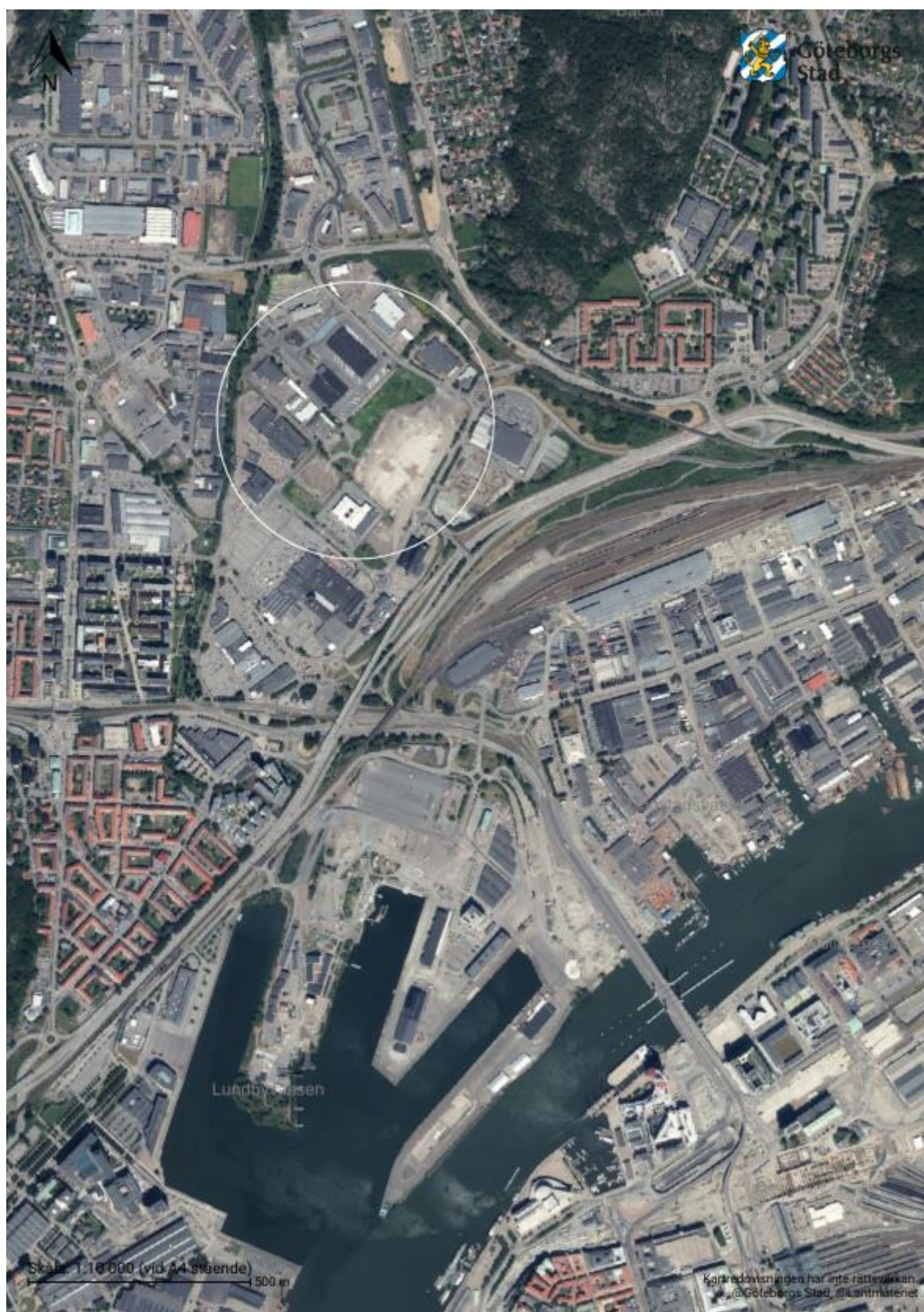
(Summan i rutan längst ner till höger ska stämma med projektkalkylens summa utan tomträttsinkomster och ingående bokförda markvärden.)

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

0 avstämningssumma=0

Översiktskarta



Detalj-karta

