



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-24

Ärendenummer EXF-2023-00644

EXN 2025-04-22

Handläggare: Exploatering

Telefon: 031-365 00 00

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning för Ernst Rosén AB inom detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Ernst Rosén AB inom detaljplanen för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2026-04-01.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till Ernst Rosén AB behöver förlängas, tiden för anvisningen har gått ut. Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat, plansamråd har genomförts och ett antagande av planen bedöms tidigast kunna ske under 2026. Det vinnande tävlingsförslaget har bearbetats under planarbetet för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö. Bearbetningen innebär ej avsteg från markanvisningen. Under plansamrådet har Länsstyrelsen inkommit med sitt utlåtande. Länsstyrelsen gör bedömningen att samrådsförslaget utgör påtaglig skada på riksintresset i sin nuvarande omfattning. Stadsbyggnadsförvaltningen fick mot bakgrund av det i uppdrag att omedelbart pausa pågående planering för att analysera och utreda vilka konsekvenser ett avbrytande av planen skulle medföra samt ge rekommendation för den fortsatta hanteringen av ärendet. Den 25 februari 2025 beslutades att arbetet med detaljplanen skulle återupptas och att stadsbyggnadsförvaltningen ska återkomma till stadsbyggnadsnämnden för ett beslut om inriktning efter att utredning och samrådsredogörelse är upprättad.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2026-04-01.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planförslaget innebär att exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning samt för kommunintern markupplåtelse men får utgifter för utbyggnad av allmänplatsmark inom planområdet, flytt av erforderliga ledningar m.m. samt övriga markåtgärder.

Samrådsförslaget har i dess nuvarande omfattning visat på ett försiktigt positivt projektnetto för exploateringsnämnden. Beroende på vilket inriktningsalternativ som beslutas kommer en bedömning avseende ekonomisk dimension redovisas i det fortsatta arbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett genomförande av samrådsförslaget förväntas medföra både positiva och negativa ekologiska effekter. Planförslaget innebär att del av stadsdelspark tas i anspråk för bebyggelse av förskola. Del av stadsdelsparken ("Skansparken") består av ädellövskog och har konstaterats ha höga naturvärden och har klassats som naturvärde klass 2. Planläggningen av del av Skansparken som kvartersmark innebär en förlust av lokala naturvärden och ekosystemtjänster. Förvaltningen bedömer att det finns en risk att parkmark även utanför den föreslagna kvartersmarken påverkas negativt vid genomförandet av detaljplanen. Planförslagets faktiska påverkan på områdets ekologiska värden riskerar därmed bli större. Det är viktigt att de ekosystemtjänster som påverkas av planförslaget också kompenseras för att på sikt bidra till en ökad biologisk mångfald. Föreslagen trädplantering och dagvattenhantering inom allmän plats har potential att tillskapa ekosystemtjänster såsom reglering av lokalklimat, rening av dagvatten och ökad biologisk mångfald.

Planområdet är beläget centralt i staden med god tillgång till olika typer av service, kollektivtrafik och GC-banor i närområdet vilket skapar goda förutsättningar för de boende att resa hållbart vilket kan bidra med minskad klimatpåverkan för transporter. Beroende på vilket inriktningsalternativ som beslutas kommer en bedömning avseende ekologisk dimension redovisas i det fortsatta arbetet.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget förväntas ge en positiv effekt på området utifrån social dimension. Förslaget bygger på att det nya torget ska göra plats för funktioner såsom handel, lek, sittplatser, uteserveringar och grönska. En tydligare gestaltning och utformning av torget bidrar till att det blir attraktivare för boende och besökare att vistas på platsen. Det nya torget ger möjlighet att tillföra en ny samlingsplats för de kringboende. Bostadskvarteret utformas med attraktiva bottenvåningar för verksamheter som kan bidra till att aktivera omgivande gator och torg samt stärka platsens sociala funktion. Tillkommande bostäder kommer att ha blandad upplåtelseform med bostadsrätter och minst 40% av bostäderna kommer att vara hyresrätter. Behovet av förskolor i området är stort. Förslaget innebär att det tillkommer en förskola med ändamålsenliga lokaler med tillhörande utemiljö. Beroende på vilket inriktningsalternativ som beslutas kommer en bedömning avseende social dimensionen redovisas i det fortsatta arbetet.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Markanvisat område

Protokollsutdrag skickas till

Ernst Rosén AB

Ärendet

Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutet om markanvisning som nu behöver förlängas. Planprocessen pågår och plansamråd har genomförts under hösten 2024. Under plansamrådet har Länsstyrelsen inkommit med sitt utlåtande. Länsstyrelsen gör bedömningen att samrådsförslaget utgör påtaglig skada på riksintresset i sin nuvarande omfattning. Stadsbyggnadsförvaltningen fick mot bakgrund av det i uppdrag att omedelbart pausa pågående planering för att analysera och utreda vilka konsekvenser ett avbrytande av planen skulle medföra samt ge rekommendation för den fortsatta hanteringen av ärendet. Den 25 februari 2025 beslutades att arbetet med detaljplanen skulle återupptas och att stadsbyggnadsförvaltningen ska återkomma till stadsbyggnadsnämnden för ett beslut om inriktning efter att utredning och samrådsredogörelse är upprättad.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2018-11-26 § 245	Markanvisning
FN 2020-12-07 § 253	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2021-11-15 § 281	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
EN 2024-02-05 § 18	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och förkola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga. Berörda fastigheter: Haga 7:15:6-7, 715:15 m fl. fastigheter. Markanvisningen omfattar del av Haga 715:15.

Syfte/omfattning av markanvisning

Utgångspunkten för utvecklingen är det vinnande tävlingsförslaget Haga hjärta Linné. Tävlingsförslaget bedömdes preliminärt att kunna bebyggas med ca 200 bostäder, kommersiella lokaler, 4 avdelningar förskola samt underjordisk parkering i två plan inkl. cykelparkering och teknikutrymmen.

Status/anledning till förlängning

Skälen till förlängningen beror på att detaljplanearbetet har krävt ett omfattande utredningsbehov och bearbetning vilket har resulterat i att planarbetet tagit längre tid än beräknat. Detaljplanen har varit på samråd hösten 2024 och mot bakgrund av Länsstyrelsens samrådsyttrande utreds nu olika alternativ för den fortsatta planprocessen. Detaljplanens förändrade innehåll kommer innebära en förändring av kraven i markanvisningen. Förändring av markanvisningen föreslås ske i samband med att detaljplanens innehåll har utretts och förtydligats. Markanvisningen upphörde att gälla 2024-11-26 och föreslås därför att förlängas i och med att arbete med detaljplanen har återupptagits. Ett antagande bedöms tidigast kunna ske första halvåret 2026 under

förutsättning att detaljplanearbetet inte avbryts.

Markanvisning

Markanvisningen omfattar totalt ca 200 bostäder i flerbostadshus med kommersiella lokaler i bottenvåningarna och underjordisk parkering. Utgångspunkten är att det vinnande tävlingsförslaget ska genomföras i sin helhet med reservation för de ändringar som det fortsatta detaljplanearbetet kan innebära.

Specifika krav på byggelsen i markanvisningen

- Skanstorget med omgivningar ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Ny bebyggelse ska beakta och ta hänsyn till den känsliga miljön, siktlinjen mot Skansen kronan från Övre Husargatan lyfts fram som en särskild viktig parameter.
- Det är viktigt med en varierad arkitektur i den nya bebyggelsen som anpassas till variationen av omkringliggande befintlig bebyggelse.
- För att skapa en levande mötesplats på Skanstorget är det viktigt att säkerställa ett mindre tillkommande torg.
- För att säkerställa en god utemiljö för barnen i förskolan är det viktigt att det tillskapas en tillräckligt stor yta i skyddat läge i anslutning till förskolan.

Krav enligt markanvisningspolicy

- För att skapa en bra blandning av bostäder har aktören accepterat inriktningen om 40% hyresrätt och 60% bostadsrätt.
- Kommunen kan, i samband med detaljplanearbetet, komma att kräva att byggaktören upplåter specialbostäder för kommunala ändamål samt lokaler för barn- och äldreomsorg.
- En förskola omfattande 4 avdelningar med tillhörande utemiljö ska tillskapas med god kvalité.
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.
- Bottenvåningar ska innehålla kommersiella/publika lokaler som ska bidra till ett aktivt stadsliv som t.ex. offentlig service, butiker, caféer, restauranger eller liknande, dock ej kontor.
- 1% regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.
- Befintlig parkering ska ersättas med underjordisk parkering och de parkeringsplatser som idag är allmänna ska fortsatt vara allmänna. Antalet parkering för den nya bebyggelsen ska utredas i planarbetet. Ett antal laddplatser för elbilar och plats för en bilpool ska tillskapas.
- Detaljplanen bedöms bli en lång och komplicerad process till följd av den känsliga miljön. Exploateringsnämnden kan inte garantera att detaljplanen vinner laga kraft. I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft förfaller markanvisningen utan rätt till ersättningsanvisning.

Sammanfattning av avsikter och villkor som ej kommer att kunna uppfyllas enligt samrådsförslaget

- Det vinnande förslaget har bearbetats under planarbetet med utgångspunkten att tillgodose riksintresset för kulturmiljö. Samrådsförslaget föreslår ett nytt allmänt torg på cirka 4000 kvm i norr mot Haga och ett slutet kvarter i den södra delen av torget innehållande ca 140 lägenheter. Dagens 166 parkeringsplatser föreslås ersättas med ca 60 platser i underjordiskt garage. Resultatet av bearbetningen innebär en omfattande förändring från tävlingsförslaget som ligger till grund för markanvisningen. Den bearbetning som genomförts innebär således att man frångår avsikten med markanvisningen även om grundläggande och projektspecifika villkor i huvudsak uppfylls.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanarbetet har dragit ut på tiden, plansamråd har genomförts under hösten 2024. Riksintresse för kulturmiljö har inneburit att det vinnande tävlingsförslaget har bearbetats och anpassats. Resultatet av bearbetningen innebär en omfattande förändring från tävlingsförslaget. Den bearbetning som genomförts innebär således att man frångår avsikten med markanvisningen även om grundläggande och projektspecifika villkor i huvudsak uppfylls.

Länsstyrelsens samrådsyttrande innebär att möjliga alternativ för den fortsatta processen utreds. Resultatet skulle kunna innebära följande alternativ, att pröva förslaget, anpassa förslaget alternativt avbryta planarbetet. Mot bakgrund av att projektets omfattning i detta skede är osäkert gör förvaltningen bedömningen att markanvisningen ska förlängas på oförändrade villkor fram till dess att projektets förutsättningar slutligen har utretts och förtydligats.

Med hänsyn till osäkerheten kring fortsatt process föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen till Ernst Rosén AB förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2026-04-01.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta



Markanvisat område

