

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-20

Ärendenummer EXF-2023-00730

Handläggare

Robert Börjesson

Telefon: 031-368 12 23

E-post: robert.borjesson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – kompletterande samråd för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården, utökat förfarande

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan – kompletterande samråd för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas
2. Exploateringsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt inbjudan till kompletterande samråd gällande ny detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 23 januari 2024.

Syftet med detaljplanen är att skapa en tät, variations- och upplevelserik, levande stadsmiljö, med innerstadskaraktär. En ny funktionsblandad bebyggelse kompletterar stadsdelen med bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler, skola och torg. Detaljplanen ingår som en del av den stadsutveckling som pågår i Gamlestaden och bedöms totalt kunna rymma cirka 900 bostäder, en förskola med fyra avdelningar och cirka 40 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker m.m. I gällande översiktsplan pekas Gamlestads Torg ut som en av Göteborgs tre strategiska tyngdpunkter.

Detaljplanen bidrar till att bygga bort dagens trafikbarriär och kopplar samman befintlig bebyggelse med kollektivtrafiknoden vid Gamlestads torg. Genom att omvandla dagens trafikdominerade miljö till en blandstad bidrar projektet till en ökad trygghet i stadsdelen. Projektet innehåller en tillkommande bostadsnära park med en koppling till ett framtida blågrönt stråk och bidrar till att parkmålet en tillgänglig stadsdelspark delvis uppfylls. Med avseende på stadsdelens brist på gröna friytor är det av största vikt att genomförbarheten av gator, lågfartsgator, torg samt parker säkerställas inför granskning med avseende på eventuella konflikter i gaturummet mellan vegetationsytor/träd och

ledningar, dagvattenhantering samt ytor för räddningstjänst, avfallshantering, parkeringsplatser för rörelsehindrade m.m.

Projektnettot visar på ett negativt resultat för exploateringsnämnden på ca 275 mnkr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostäder och verksamheter och exploateringsbidrag för allmän plats (gata, park och ev. skyfallsanläggningar) inom planområdet och allmän plats (gata) utanför planområdet samt ersättning från Västsvenska paketet. Nämnden får utgifter för bland annat markförvärv, lantmäteriatgärder, tillståndsansökan, markmiljö, arkeologi, stabilitetshöjande åtgärder, ledningsomläggningar, rivningar, utredningar och utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder, skyfallsåtgärder och projektledning. Utanför planområdet fås utgifter för ytterligare stabilitetshöjande åtgärder. Totalt sett är det ett negativt projektnetto för exploateringsnämnden.

Stadsmiljöförvaltningen får ökade driftskostnader för tillkommande allmän platsmark.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av förskola samt för inhyrning av lägenheter för bostäder med särskild service. Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskola. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av förskolan.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten och avlopp. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Projektnettot visar på ett negativt resultat för exploateringsnämnden på ca 275 mnkr där riskreserv på 50 mnkr är medräknad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Naturen

Delmålet *skydda arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* samt delmålet *öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön* utifrån miljö- och klimatprogrammet kopplas bland annat till Göteborgs grönplan som bland annat syftar till att förstärka och utveckla stadens blågröna stråk. Planförslaget medför att en ekologisk kantzon bevaras. Stabilitetshöjande åtgärder och erosionsskydd behöver utföras, tillstånd för detta har givits för en del av sträckan i en miljödom och för resterande sträcka upprättas nu ansökan om miljödom. Även sanering av mark och bättre omhändertagande och rening av dagvatten är positivt för naturvärdena i Säveån.

Säveån har höga naturvärden och är klassad som riksintresse för natur samt Natura 2000-område, vilket innebär att området innehåller arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. De negativa konsekvenserna av den färdiga detaljplanen på naturmiljön och bevarandevärdena för Natura 2000 bedöms vara små eftersom en bro ersätts med en annan i liknande storlek, vilket innebär begränsat intrång i Säveåns vattenmiljöer. Detta förutsatt att byggskedet genomförs med försiktighet.

Med den nya bebyggelsen och gatunätet kommer träd i biotopskyddade alléer längs gatan Gamlestadstorget och Banérsparken att behöva tas ned och kompenseras med nya träd i befintlig trädrad längs med Gamlestadsvägen. Konsekvenserna bedöms som små då större sammanhängande delar av alléerna i området kommer att bevaras.

Klimatet

Delmålet om minskad klimatpåverkan för transporter utifrån miljö- och klimatprogrammet kopplas till Göteborgs stads trafikstrategi som syftar bland annat till att omfördela resorna i staden från bil till mer hållbara transportslag, såsom cykel-, gång och kollektivtrafik. Inom planområdet tillskapas ett mer finmaskigt gång- och cykelnät och befintliga länkar breddas för ökad framkomlighet. Kollektivtrafiken ges prioritet i korsningar och det planeras för tätare avgångar. Närheten till resecentret, kopplingen med befintlig bebyggelse och minskade barriäreffekter ökar kollektivtrafikens attraktivitet. Fastighetsägare har även möjlighet att arbeta med mobilitetsåtgärder för att minska antalet parkeringsplatser som ofta hör ihop med minskad biltrafikering och minskad miljöpåverkan.

Människan

Förslaget bedöms bidra till delmålet god tillgång till parker och naturområden. Förslaget bidrar till att de gröna kvalitéerna i området ökar men sammantaget finns ett underskott av grönytor inom stadsdelen.

Bedömning ur social dimension

Utgångspunkten för planförslaget har varit att omvandla det tidigare bildominerade området till en funktionsblandad stadsdel där stadslivet tillsammans med kollektiv-, gång- och cykeltrafiken prioriteras. Stadsdelen ska även tillföras större vistelsekvaliteter, med återskapande och upprustning av torg-, gatu- och parkmiljöer. Trafikförslaget har arbetats fram för att den huvudsakliga biltrafiken ska ledas längs de större gatorna och därmed skydda de mindre gatorna inne bland bostadskvarteren.

Planförslaget innebär ett tillskott av lägenheter och med fler boende ökar underlaget för ett större serviceutbud och mer levande stads- och gatumiljöer. Äldre byggnader med befintliga verksamheter inom området behöver rivas. Det är osäkert hur befintligt föreningsliv och verksamheter som är beroende av låga hyror påverkas av nybyggnationen i Gamlestaden. Vid nybyggnation finns det en viss risk för att hyrorna går upp även i omgivande områden och vissa verksamheter som tidigare legat i området måste flytta.

Förslaget bedöms delvis bidra till delmålet god tillgång till parker och naturområden. Den nya parken tillgängliggör Säveån och bidrar till större andel allmän friyta för de boende inom området samt hela stadsdelen. De föreslagna platserna för stadsdelens behov av offentligt tillgängliga friytor är dock begränsade och kommer nyttjas av många människor. Det kräver att gator, stråk och platser som finns utformas med gröna vistelsekvaliteter.

Trots att målet inte uppnås med fri- och grönytor bedöms ändå planförslaget positivt i och med att stadsmiljön blir mycket bättre utformad för stadens och de boendes och verksammas perspektiv samt att trafiksituationen för oskyddade trafikanter förbättras i hög utsträckning. Tillgängligheten till alla delar av Gamlestaden blir större, både för de

boende i området och för människor som kommer utifrån med kollektivtrafiken eller som cykelpendlar till och från de nordöstra stadsdelarna.

Samverkan

Samverkan med de fackliga organisationerna har inte bedömts aktuell i detta ärende.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkartor

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt inbjudan till kompletterande samråd gällande ny detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 23 januari 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att samrådsyttrandet bedöms kunna behandlas i exploateringsnämnden den 25 mars 2024. Begäran om förlängd svarstid har lämnats in till stadsbyggnadsförvaltningen.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för Gamlestads torg var på samråd 2011 och därefter delades planen i två etapper, etapp 1 och etapp 2. Detaljplan för Gamlestads torg etapp 1, innehållande bland annat ett nytt resecentrum, bostäder och kontor, vann laga kraft i mars 2014 och utbyggnad pågår.

Planarbetet för detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 återupptogs 2016 och i samband med att byggnadsnämnden beslutade om samråd (2020-02-07), utökades planområdet med detaljplan för verksamheter och bostäder norr om Gamlestadstorget inom kvarteret Sillen. Skälet till detta är att de två planerna har flera gemensamma frågeställningar och beroenden.

Dåvarande byggnadsnämnden gav dåvarande park- och naturnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden möjlighet att lämna synpunkter på samrådsförslaget för detaljplanen i sin helhet i början av 2020 men ingen av nämnderna lämnade något yttrande den gången på grund av flera osäkerheter som delvis har utretts klart. Med anledning av detta inkommer exploateringsnämnden nu med ett samrådsyttrande på detaljplaneförslaget i sin helhet.

Inom föreslagen detaljplan ägs marken av kommunen och privata fastighetsägare. Två kommunägda kvarter är markanvisade av dåvarande fastighetsnämnden och har förlängts vid tre tillfällen. Övrig kvartersmark kommer att markanvisas i ett senare skede.

I gällande översiktsplan, som kommunfullmäktige antog i maj 2022, pekas Gamlestads Torg ut som en av Göteborgs tre strategiska tyngdpunkter. Läget invid två viktiga regionala infarter till Göteborg och invid pendeltågsstationen för Norge/Vänerbanan samt den nya knutpunkten för lokal kollektivtrafik gör området intressant för stadsutveckling.

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2015-06-12 § 155	Beslut om markanvisningar
FN 2017-10-23 § 251	Förlängning av markanvisningarna
FN 2019-12-09 § 286	Förlängning av markanvisningarna
EXN 2023-09-25 § 225	Förlängning av markanvisningarna

Detaljplan

Syftet med planen är att skapa en tät, variations- och upplevelserik, levande stadsmiljö, med innerstadskaraktär. En ny funktionsblandad bebyggelse kompletterar stadsdelen med bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler, skola och torg. Planområdet kopplar samman befintlig landshövdingebebyggelse och gatustruktur med den nya exploateringen och kollektivtrafikknutpunkten vid Gamlestads torg. De två sidorna av Sävåån kopplas samman genom att dagens trafikviadukt rivs och ett nytt huvudgatusystem byggs ut. Detaljplanen ingår som en del av den stadsutveckling som pågår i Gamlestaden. Vidare syftar planen till att skydda byggnader med kulturhistoriskt värde samt läka samman den tidigare kvartersstrukturen vid Banérskatan.

Detaljplanen bedöms totalt kunna rymma cirka 900 bostäder, en förskola med fyra avdelningar och cirka 40 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker m.m. Utöver detta finns ytor för parkering, teknik etc. Detaljplanens bebyggelseförslag inrymmer ett tillskott av totalt ca 130 000 kvm ovan mark.

Med planerad utveckling i Gamlestaden uppkommer ett behov av både förskolor och skola i stadsdelen. Det planerades först för en skola (F-3) i ett av kvarteren men det planeras nu, på samma plats, för en förskola om fyra avdelningar. Behovet av skola tas omhand i pågående detaljplan för Ambrosiusgatan (skola och studentbostäder).

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

Exploatörerna inom den kommunalägda marken ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägaren, Gamlestaden 740:127 och Gamlestaden 22:14, ansvarar för samtliga åtgärder inom sin kvartersmark avseende utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll inklusive markförberedande åtgärder såsom arkeologiska utredningar, marksanering och ledningsflytt till följd av planförslaget.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av förskola.

Detaljplanen ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Fastighetsnämnden beslutade, 2020- 10-19 § 189 att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för *Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden*, där denna detaljplan ingår. Fastighetsnämnden beslutade vid sammanträdet 2022-12-12 att lämna vidare ärendet till kommunfullmäktige för beslut om investeringsramen utan eget ställningstagande. 2023-02-21 återremitterade kommunstyrelsen ärendet till exploateringsförvaltningen att ta ställning i ärendet. Exploateringsnämnden beslutade 2023-08-28 §204 att godkänna förvaltningens rapportering och föreslår kommunfullmäktige att godkänna fortsatt planeringsinriktning. Kommunfullmäktige fattade beslut i ärendet 2024-02-29. Projektnettot för detaljplanen bedöms rymmas inom investeringsramen för Gamlestaden.

Bebyggelse

Planförslaget innehåller en mängd egenskapsbestämmelser som styr byggnadernas utformning för både befintlig och föreslagen ny bebyggelse. Planförslaget innebär också att kommande byggnation anpassas för att möta upp kulturmiljövärden öster om planområdet där det angränsar till Albert Lilienbergs stadsplan ifrån 1913. Vissa karaktärsdrag plockas upp i den kommande bebyggelsen och regleras med hjälp av egenskapsbestämmelser för att mjuka upp övergången till den mer modernistiska arkitekturen kring resecentrum. Hårdast reglerat är området i öster och avtar något närmare västerut. Det stora antalet planbestämmelser medför att det är svårt att skapa sig en tydlig bild av vilken typ av bebyggelse som detaljplanen tillåter. Det är önskvärt att se över möjligheten att minska antalet planbestämmelser för att förenkla detaljplanens läsbarhet. Det är även viktigt att planbestämmelserna inte hindrar möjligheten att uppfylla de krav som ställs på ny bebyggelse genom lagstiftning och byggregler när det gäller exempelvis tillgänglighet eller teknisk standard.

Utformning och funktion av allmän plats

Allmän plats, gata

Vid framtagandet av detaljplanerna i Gamlestaden ligger styrdokumentet *"Göteborg 2035 trafikstrategi för en nära storstad"* till grund för planering av stadsrummen och infrastrukturen. På Gamlestadsvägen som idag är hårt trafikbelastad, planeras antalet körfält reduceras för att skapa ytor för bland annat bredare gång- och cykelvägar, träd och angöringsfickor. Passager för gående och cykel planeras anläggas i plan och hastighetssäkras där behovet finns. Viadukten över Artillerigatan planeras rivas och en ny bro anläggas i plan för att möjliggöra tätare exploatering och en mer stadsmässig gatustruktur. Ambitionen är att den nya utformningen av gaturummet kommer bidra till en minskad biltrafik genom en överflyttning till hållbara färdmedel enligt trafikstrategin samt en överflyttning till det större vägnätet. Bedömningen är även att den nya utformningen kommer leda till lägre hastigheter, ökad trafiksäkerhet, mindre miljöpåverkan och en mer attraktiv stadsmiljö att vistas och leva i.

Längs del av Artillerigatan mittförläggs spårvägen och nya passager tillskapas för gång- och cykel. Pendelcykelstråken längs Artillerigatan och Gamlestadsvägen breddas för en bättre framkomlighet för gående och cyklister. Pendelcykelbana längs Gamlestadsvägen planeras även att förlängas och breddas mot Hjällbo i ett separat projekt. Flera lågfartsgator planeras i de olika kvarteren där hastigheten anpassas till gående och cyklister för att förbättra trafiksäkerheten. Dessa länkar ökar även finmaskigheten i gatunätet för alla trafikslag. Vid Gamlestads torg, intill resecentrum, uppfördes i samband med utbyggnaden av detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 ett cykelparkeringshus för cirka 600 cyklar som underlättar för cykel som färdmedel.

För att avlasta Gamlestadsvägen och möjliggöra rivning av viadukten planeras en ny Hornsgatubro inom ramen för detaljplan för förlängning av Hornsgatan (detaljplanen är inför antagande i stadsbyggnadsnämnden) som sammankopplar Byfogdegatan och Artillerigatan. Den bidrar till ett mer robust gatunät, skapar ett mer finmaskigt och sammanhängande gatunät, minskad trafik på Gamlestadsvägen och ytterligare en gång- och cykelvägsförbindelse över Säveån.

Kollektivtrafiken kommer prioriteras framför övrig trafik genom korsningspunkterna längs Artillerigatan för ett attraktivt resande. Västtrafik planerar även att införa längre spårvagnar, 45 meter mot dagens 30 meter, som gör att kapaciteten förbättras. Slakthusbron som idag har ett enkelspår för spårvagnstrafiken planeras breddas för att få plats med ett dubbelspår och därmed möjlighet till en ökad turtäthet och kapacitet. Utformningen inom planområdet möjliggör för ett ökat antal avgångar för spårvagnar.

Ett nytt Slakthusmot är under utredning och planeras anläggas norr om befintligt mot. Motet är en förutsättning för god stadsutveckling i Gamlestaden och Slakthusområdet då det skulle bidra till ett minskat trafikflöde på Slakthusgatan samt ge mindre genomfartstrafik genom Gamlestaden. Slakthusmotet hjälper till att minska trafiktrycket mot Munkebäcksmotet och Ånäsmotet. Motet ger också möjlighet till en förbindelse mellan E45 och Gamlestadsvägen som kan kopplas till en framtida Nylöselänk, vilket troligen krävs för att kunna stadsutveckla i Bergsjön och Kortedala.

En trafikanalys är framtagen för Munkebäcksmotet där kapacitetshöjande åtgärder är föreslagna både på det kommunala och det statliga vägnätet. Framkomligheten på E20

som är ett riksintresse får inte påverkas negativt. Dialog pågår med Trafikverket och genomförbarheten för åtgärderna ska säkerställas. Åtgärderna behöver troligtvis genomföras i takt med att stadsutvecklingen i Gamlestaden sker.

Det pågår även en övergripande trafikanalys för gatenätet i anslutning till detaljplanen. Analysen kommer ge underlag till uppdatering av buller och luftmiljö samt redovisa kapacitet och köllängder i kritiska korsningspunkter. Analysen behöver också svara på att planerad gatuutformning ger en godtagbar kapacitet samt framkomlighet för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafik.

Allmän plats, park och natur

För att hantera och säkerställa översiktsplanens intentioner och stadens riktlinjer i grönplanen har en Grönstrukturutredning för Gamlestaden tagits fram och visar på ett nuläge, ett planerat läge samt ett återstående behov för den övergripande grönstrukturen. Utredningen visar på att det råder brist på offentlig friyta och framför allt tillgänglig parkyta i Gamlestaden då stora delar tidigare varit industri- och verksamhetsområde samt större trafikområden. Utifrån dessa förutsättningar kommer man efter planerad utbyggnad nå cirka 11 procent offentlig friyta, jämfört med stadens inriktning om minst 15 procent, för att kunna bevara och utveckla ekologiska och sociala värden i den täta staden. Grönstrukturstrategin ingår i förvaltningens inriktning för stadsutvecklingen i Gamlestaden. Grönstrukturutredningen visar att detaljplanen har behov av offentliga friytor avsedda för bostadsnära park, stadsdelspark, stadslekplats och områdeslekplats.

För att komplettera stadsdelens begränsade tillgång till gröna friytor ska de nya allmänna platserna, både gator och torg, förses med planteringar och träd. Vistelsekvaliteterna ska prioriteras.

Banérsparken planeras till stor del bibehållas och utvecklas med fler vistelsekvalitéer för att kunna tillgodoräknas som bostadsnära park. Ett östvästligt gångstråk som kopplar samman området föreslås i parken. Planförslaget innebär att tidigare planlagd parkmark i Banérsparken delvis exploateras till förskola. Banérsparken behöver utformas med flera vistelsekvalitéer på en begränsad yta, såsom mötesplats, områdeslekplats och plats för vila för att klara de rådande underskott av grön friyta i området.

Till det kompletterade samrådet har planområdet utökats för att ändra befintlig markanvändning trafik vid befintlig bro vid Sävån till allmän plats park. Förslaget ökar andel grön friyta i området samt möjliggör utveckling av en stadsdelspark på sikt enligt översiktsplanen intentioner, vilket är positivt för detaljplanen samt stadsutvecklingen i Gamlestaden i stort. Det är även positivt för befintlig bebyggelse som idag saknar en tillgänglig stadsdelspark.

In- och utfarten till torget i Å-parken ska utformas så att god sikt och trafiksäkerhet uppfylls. Torget behöver utformas så att gränsen mellan parken framgår och för att en reglering av ytan ska vara möjlig och det behöver vara möjligt med rundkörning vid torget för renhållningsfordon. Projektet behöver titta vidare på en vändplats för stadens driftfordon längs med Sävåns strandgata, eftersom förslaget innebär att kopplingen mellan Sävån Strandgata och Artellerigatan utgår.

Avtal

Det finns befintliga avtal såsom arrendavtal och tillfälliga nyttjanderätter inom planområdet som kommer sägas upp i samband med att planen genomförs.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Gamlestaden 740:127 och Gamlestaden 22:14, för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggande av allmän plats (gata, park och ev. skyfallsanläggningar) inom planområdet och allmän plats (gata) utanför planområdet som är till nytta för fastighetsägarna i detaljplanen.
- Fastighetsägaren till fastigheten Gamlestaden 22:14 förutsätts avstå från ersättningskrav på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs på fastigheten. Detta kommer regleras i avtalet. Blivande kvarter E är till större del belägen inom kommunägd mark. Fastighetsägaren till fastigheten Gamlestaden 740:127 äger en mindre del och kommunen har för avsikt att förvärva den del som är belägen på Gamlestaden 740:127. Detta kommer regleras i exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Kommunen kommer att teckna genomförandeavtal gällande den kommunalägda marken med berörda exploitörer avseende detaljplanens genomförande.

Erforderliga avtal om fastighetsbildning/servitutsavtal/övriga avtal för detaljplanens genomförande kommer att upprättas.

En mobilitet- och parkeringsutredning behöver tas fram som redovisar behovet av parkering i detaljplanen. Möjlighet finns där för fastighetsägarna att teckna mobilitetsavtal med staden för att få ett lägre parkeringstal. Ett utkast måste då finnas framtaget inför granskning av detaljplanen.

Avtal med Trafikverket behöver tecknas gällande åtgärder i Munkebäcksmotet.

Västsvenska Paketet

Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur i Västsverige. Medverkande parter är Göteborgs Stad, Trafikverket, Göteborgsregionen, Västra Götalandsregionen, Region Halland samt Västtrafik. Västsvenska paketet har en ekonomisk ram på 34 miljarder kronor i 2009 års prisnivå.

Projekt 407 är det projektavtal som berör Gamlestads torg etapp 2. Åtgärderna planeras att utföras inom ramen för detaljplan för Gamlestads torg etapp 2. Utpekad belopp i Västsvenska paketet är totalt 525 mnkr (2009 års prisnivå) och utgår från de åtgärder som reglerats i Blockavtal 2. Av de 525 mnkr är 50 mnkr (2009 års prisnivå) reglerade i Blockavtal 2 och avser projektering. Avtalsförhandling om genomförandet av åtgärderna omfattar 475 mnkr (2009 års prisnivå) och bedöms påbörjas under 2024. Innehållet är delvis förändrat sedan blockavtal 2 tecknades. Göteborgs Stad är utförande part.

Tidplan

Granskning: 3 kvartalet 2024 – 4 kvartalet 2024

Antagande: 2 kvartalet 2025 – 3 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2026 – 2027

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl och budgetkonsekvenser

Projektnettot visar på ett negativt resultat för exploateringsnämnden på ca 275 mnkr där riskreserv på 50 mnkr är medräknad. I projektkalkylen ingår ersättning från Västsvenska paketet. Projektkalkylen är upprättad i 2023 års prisnivå.

För närmare info om projektkalkyl och budgetkonsekvenser, se bilaga 1 och 2.

Driftkonsekvenser

Drift- och underhållskostnader för tillkommande allmän plats är beskrivet i tabellen nedan. Det är räknat med internränta 2,25% och för kapitalkostnader ett genomsnitt de 10 första åren.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning – hårdgjorda ytor	-400 tkr	19 200 tkr	18 800 tkr
Parkanläggning – grönytor	1 200 tkr	5 100 tkr	6 300 tkr
Summa	800 tkr	24 300 tkr	25 100 tkr

Beroenden, osäkerheter och risker

Anläggandet av Hornsgatubron inom ramen för detaljplan för Hornsgatans förlängning är en förutsättning för att kunna hantera de trafikflöden som bland annat detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 alstrar. Det är också viktigt att denna bro tillkommer i ett tidigt skede eftersom den fyller en viktig funktion under utbyggnadsfasen av Gamlestads torg etapp 2.

Bedömningen är att kapacitetshöjande åtgärder i Munkebacksmotet krävs och är en förutsättning för planerad stadsutveckling i Gamlestaden. En risk som kan försena tidplanen är avtalsdiskussionerna med Trafikverket om föreslagna åtgärder och dess effekter.

En risk i projektet som kan påverka både tidplan och projektekonomin är förhandlingen med fastighetsägarna för de markförvärv som behöver genomföras samt kommande exploateringsbidrag.

Det finns risker och osäkerheter avseende utbyggnaden vad gäller kostnader kopplade till konjunkturen, markförhållanden, intilliggande projekt och avtalsförhandlingar.

Inkomsterna är bedömda utifrån värde av byggrätter vilka förändras utifrån prisutveckling på marknaden.

Förhandlingen med Västsvenska paketet utgör en risk. Dels att avtalet hanterar en betydande del av utgiften för åtgärder inom allmän plats. Dels att eventuella förändringar som påverkar detaljplanarbetets tidplan ökar risken för utebliven finansiering.

Det finns en osäkerhet och risk kring genomförandet av Slakthusmotet som i dess föreslagna utformning är direkt kopplat till planerad och framtida stadsutveckling i Gamlestaden och i nordöstra Göteborg.

Det finns osäkerheter kopplade till skyfallsutredningen och möjliga åtgärder. Genomförbara åtgärder har behövts studeras mer då det framkommit nya uppgifter efter att samrådshandlingarna upprättades gällande ökad mängd skyfallsvatten som belastar planområdet. I dagsläget att det osäkert om delar av planområdet klarar att hantera skyfallsvattnet som belastar området. Utgifterna för erforderliga skyfallsåtgärder som ska belasta projektet går i dagsläget inte att bedöma närmare då konkreta åtgärdsförslag ännu inte finns framtagna. Det föreligger även en risk att åtgärderna kommer att behöva skattefinansieras.

För detaljplanens genomförbarhet behöver genomförandestudien slutföras till detaljplanens granskningsfas och inkludera skedesplanering. Det är viktigt att arbetstiden i kommunens miljötillstånd för vattenverksamhet kan hållas, januari 2030.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden tillstyrker föreslagen detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med beaktande av de synpunkter som redovisas nedan. En förutsättning är också att *Godkännande av fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden* behöver godkännas i kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Detaljplanen bidrar till att bygga bort dagens trafikbarriär och kopplar samman befintlig bebyggelse med kollektivtrafiknoden vid Gamlestads torg. Detta innebär också att gång- och cykelstråkens finmaskighet förbättras och förstärks. Sammantaget möjliggör projektet en sammanhängande stadsstruktur av innerstadskarakter som kopplar både mot Kortedala och Bagaregården. Genom att omvandla dagens trafikdominerade miljö till en blandstad bidrar projektet till en ökad trygghet i stadsdelen. Detaljplanen bedöms inte omöjliggöra en eventuell framtida spårvägskoppling under Slakthusbron.

Exploateringsförvaltningen anser att det är av stor vikt att berörda fastighetsägare inom detaljplanen tecknar mobilitetsavtal och utför så många åtgärder som möjligt för att bidra till minskad biltrafik i området.

Plankartan behöver anpassas inför granskning utifrån den nya genomförandestudien/trafikförslaget och reviderade höjdsättningen.

Med avseende på stadsdelens brist på gröna friytor är det av största vikt att genomförbarheten av gator, lågfartsgator, torg samt parker säkerställs inför granskning med avseende på eventuella konflikter i gaturummet mellan vegetationsytor/träd och ledningar, dagvattenhantering samt ytor för räddningstjänst, avfallshantering, parkeringsplatser för rörelsehindrade m.m.

Förvaltningen är positiv till att projektet innehåller en tillkommande bostadsnära park med en koppling till ett framtida blågrönt stråk och bidrar till att parkmålet en tillgänglig stadsdelspark delvis uppfylls. Förslaget möjliggör att en tillgänglig stadsdelspark på sikt kan utvecklas österut, dock kvarstår behovet av stadsdelspark i Gamlestaden.

Det finns barriärer inom området och parkytorna som nås är mycket små, vilket kommer innebära ett högt tryck i synnerhet med tanke den förväntade befolkningsökningen i stadsdelen. Bedömningen är dock att med översiktsplanens och grönplanens intentioner samt grönstrukturstrategin för Gamlestaden finns en tydlig och genomförbar planeringsinriktning med att tillskapa offentliga parkytor över tid.

Det utökade planområdet vid befintlig bro vid Säveån, där befintlig markanvändning är trafik ändras till allmän plats park. Området omfattas idag ej av strandskydd men vid planläggning återinträder strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela den aktuella utvidgningen av planen undantaget allmän plats PARK. Ett återinträtt strandskydd innebär begränsningar i utformning och innehåll i parkmiljön. Exploateringsförvaltningens bedömning är därmed att strandskyddet ska upphävas även för PARK för säkerställa att parken utformas med de vistelsekvaliteter och tillhörande anläggningar som en bostadsnärapark och på sikt en stadsdelspark bör innehålla enligt grönplanen.

I nuläget finns ingen acceptabel lösning för skyfall för planen. I vidare arbete behöver det säkerställas framkomlighet vid skyfall. En fungerande lösning behöver presenteras och redovisas i planhandlingarna till granskning av planen.

Planförslaget innehåller en mängd egenskapsbestämmelser som styr byggnadernas utformning för både befintlig och föreslagen ny bebyggelse. Exploateringsförvaltningen vill ha en fortsatt diskussion med stadsbyggnadsförvaltningen om nivån av reglering av planbestämmelserna och om att öka flexibiliteten och därmed genomförbarheten över tid.

Exploateringskalkylen kan komma att påverkas av förhandlingen av projektavtal 407 inom Västsvenska paketet som berör Gamlestads torg etapp 2. Därför är det viktigt att man kommer överens om innehåll och finansiering samt att avtal tecknas innan detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 antas då avtalet hanterar en betydande del av finansieringen för åtgärder inom allmän plats.

Förvaltningens bedömning är att genomförandet av Slakthusmotet i dess föreslagna utformning är direkt kopplat till planerad och framtida stadsutveckling i Gamlestaden och i nordöstra Göteborg. Med ett utbyggt Slakthusmot skapas ett mer robust vägnät med minskad genomfartstrafik vilket ger bättre förutsättningar för trafiksituationen inom detaljplanen.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 2023-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	419
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	0
Exploateringsbidrag	86
Extern finansiering (stat, region etc)	769
Summa Projektinkomster	1 274
Ingående bokförda markvärden	0
Myndighetsutgifter	2
Markförvärv	46
Markåtgärder	390
Gatuanläggningar	988
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>93</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>895</i>
Parkanläggningar	54
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>54</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>0</i>
Övriga anläggningar	18
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>12</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>6</i>
Sam/medfinansiering	0
Riskreserv	50
Summa Projektutgifter	1 549
Projektnetto	-275

Utbyggnad vatten & avlopp	37
Inkomster VA (tilläggsuppgift)	20

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>

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 20XX-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	0	0	395	395
Exploateringsbidrag	0	0	86	86
Extern finansiering			769	769
Summa inbetalningar	0	0	1 250	1 250
Utbetalningar				
Mark*	10	17	462	488
Parkanläggning exploateringsfinansierad	1	1	53	54
Gatuanläggning exploateringsfinansierad	0	0	93	93
Övriga anläggningar	0	0	18	18
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	10	18	626	654
Gatuanläggning skattefinansierad	0	2	893	895
Parkanläggning skattefinansierad	0	0	0	0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	2	893	895
Totalt	-10	-20	-269	-299

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-03-25. Dnr EXF 2023-00730

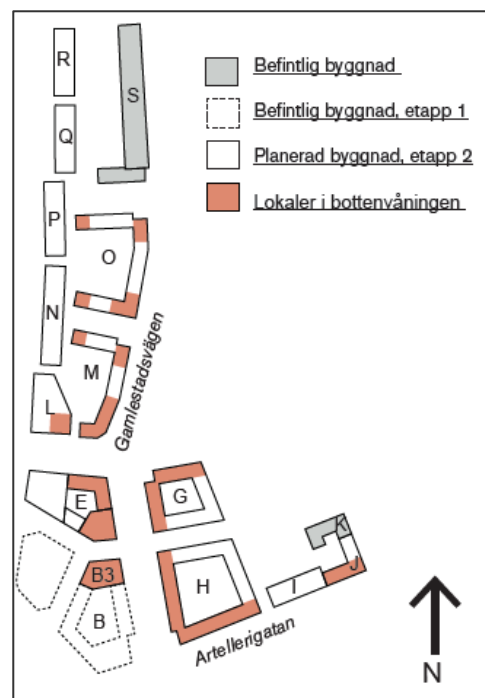


Detaljkartor

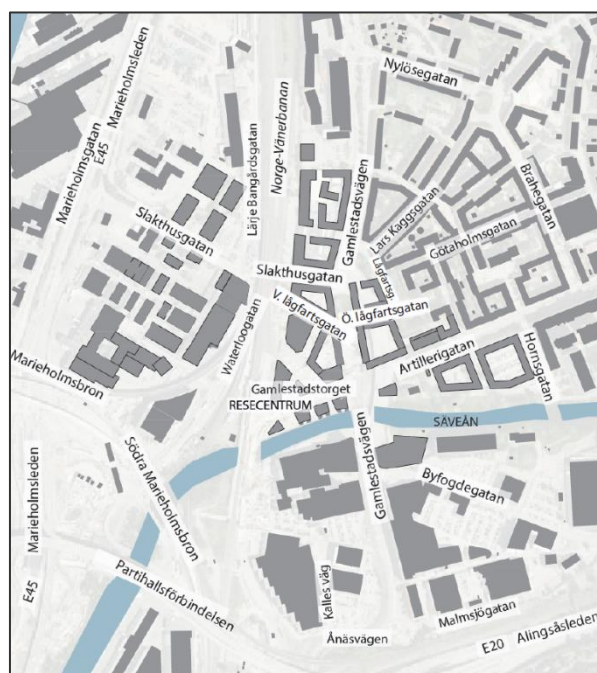
Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-03-25. Dnr EXF 2023-00730



Föreslaget planområde



Planerad kvartersstruktur



Orientering vägar m.m.