



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-02-23

Diarienummer: EXF-2023-00840

Handläggare

Jenny Tiberg

Telefon: 031-368 11 65

E-post: jenny.tiberg@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – utställning för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden samt beslut om genomförande

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande
2. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning beaktas, genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämndens justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 6 februari 2024. Exploateringsnämnden har fått förlängd svarstid.

Syftet med detaljplanen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde norr om Säveån till en blandstadsmiljö och att utveckla området närmast Säveån till en park. Kvarteret har höga kulturhistoriska värden och vissa byggnader ska bevaras och skyddas. Planområdet är beläget i Gamlestaden. Marken inom planområdet ägs till största delen av SKF.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar ett negativt projektnetto. Allmän platsmark inom detaljplanen finansieras främst genom exploateringsbidrag men den blivande parken finansieras delvis av skattemedel då parken är till för ett större områdes behov.

Åtgärder utanför detaljplanen såsom passage över Artillerigatan samt utbyggnad av Ryttmästaregatan finansieras genom exploateringsbidrag. Exploatören förutsätts också

vara med och finansiera åtgärder vid Munkebäcksmotet och utbyggnad av detaljplan för förlängning av Hornsgatan.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och ny park inom allmän plats. Framtida kostnader för underhåll, drift och belysning uppgår till ca 470 000 kronor per år.

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. Exploateringsförvaltningen beslutade 2023-08-28 § 204 att godkänna förvaltningens rapportering och föreslog kommunfullmäktige att godkänna fortsatt planeringsinriktning. Kommunfullmäktige fattade beslut i ärendet 2024-02-29. Projektnettot för detaljplanen bedöms rymmas inom investeringsramen för Gamlestaden.

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. 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.

Planförslaget medför att en ekologisk kantzon bevaras och en vegetationsbård lämnas orörd i så stor uträkning som möjligt. För arbeten i området har tillstånd om vattenverksamhet erhållits och utbyggnaden ska ske utifrån vad som anges i tillståndet med hänsyn till flora och fauna. Stabilitetshöjande åtgärder och marksanering ska utföras så att träd och vegetation värnas, i vissa fall behöver dock träd tas ned. Träd och vegetationsbård som påverkas kommer kompenseras med återplantering på samma plats eller på lämpliga närliggande ytor. Målet för vegetationsbården är att fisk och djurliv i Säveån ska få bättre livsvillkor.

Längs med Artillerigatan finns biotopskyddade träd som behöver tas ned vid genomförande av detaljplanen. Dessa föreslås kompenseras genom plantering av nya träd längs Ryttmästaregatan. Dispens från biotopskyddet har ansökts om hos länsstyrelsen. Den enkelsidiga allén längs Ryttmästaregatan bidrar till en grönkoppling mellan stadsdelsparken Bunkeberget och tillkommande park längs med Säveån.

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 detaljplanen tillskapas nya gång- och cykelvägar vilket leder till ett mer tillgängligt och finmaskigt nät. Pendelcykelstråket längs Artillerigatan breddas upp för ökad framkomlighet för både pendelcyklister, cyklister från planområdet och gående. Möjligheten att röra sig som gående i nordsydlig riktning förbättras genom en ny gångpassage över Artillerigatan.

Exploatörerna avser teckna mobilitetsavtal med kommunen som ger ett lägre parkeringstal och i förlängningen en minskad andel trafik till och från området. Dessa åtgärder är också ett led i omfördelningen till ett mer hållbart resesätt.

Buss och spårvagnshållplatsen ligger precis intill planområdet med täta avgångar. Spårvagnshållplatsen har även förlängts och anpassats till 45 metes vagnar för en bättre kapacitet. Närheten till hållplatsen gör det enkelt att ta sig till och från planområdet kollektivt. Planområdet ligger även på gångavstånd till knutpunkten vid Gamlestads torg.

Människan

Delmålet säkra tillgången till grönområden kopplas till Göteborgs grönsplan som bland annat syftar till att stärka grönbåa stråk och samband i staden samt säkerställa god tillgång till parker och naturområden. Planförslaget uppfyller detta genom att tillskapa bostadsnära park längs med Sävån.

Bedömning ur social dimension

Det gamla fabriksområdet är i dagsläget inte öppet för allmänheten och genererar få möten och samspel mellan människor. Detaljplanen föreslagna ny bostadsbyggelse bidrar till en större variation och ålder av människor som vistas i området under dygnets alla timmar vilket skapar ett tryggare stadsrum. Planområdet har ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik.

Detaljplanen ger möjlighet för utbyggnad för en ny gångpassage över Artillerigatan samt portiker genom ny bebyggelse vilket minskar barriäreffekt som Artillerigatan och Bergsjöbanan utgör.

Gatorna inom planområdet utformas för låga hastigheter vilket bidrar till en trygg trafikmiljö för fotgängare. En separat gång- och cykelväg utmed Ryttnästaregatan, gångväg utmed Kullagergatan samt gångvägar i parken bidrar till trygga och tillgängliga stråk.

Förslaget bedöms bidra till delmålet god tillgång till parker och naturområden. Den nya parken tillgängliggör Sävån vilket gynnar hela stadsdelen. Parken ger ett tillskott allmän friyta för de boende inom området och för stadsdelen. Tillgången till Sävån genom en ny parkmiljö stärker åns roll i Gamlestaden vilket gynnar inte bara de boende inom planområdet utan hela Gamlestaden. Stråk som är stängda idag öppnas upp för allmänheten. Längs Sävån blir Kullagergatan tillgänglig för allmänheten.

Två av bostadsgårdarna inom planområdet föreslås fungera som förskolegårdar.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte bedömts aktuell i detta ärende.

Bilagor

1. Projektkalkyl

2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera inom kvarteret Gösen inom stadsdelen Gamlestaden med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 6 februari 2024. Exploateringsnämnden har fått förlängd svarstid.

Beskrivning av ärendet

Planarbetet startade 2009-11-10. Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10) och antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den är av principiell beskaffenhet på grund av dess omfattning.

Detaljplaneförslaget har ställts ut 2017-08-16 – 2017-09-13 men under detaljplaneprocessens gång har förändringar skett avseende innehållet av handel. Efter önskemål från exploatör beslöts att göra ett omtag i detaljplaneprocessen med en ny inriktning med högre andel bostäder än tidigare och en mindre andel handel. För att pröva dess lämplighet så måste utställningsskedet göras om.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder*)
2009-10-06	Överenskommelse mellan kommunen och SKF (FN)
2012-10-29	Yttrande samråd (FN)
2012-10-02	Yttrande samråd (TN)
2012-08-30	Yttrande samråd (PoNN)
2016-05-16	Uppdrag att teckna föravtal med SKF (FN)
2018-05-21	Yttrande utställning 1 (FN)
2017-10-26 (2017-12-15)	Yttrande utställning 1 (TN) (återremitterat)
2017-09-25	Yttrande utställning 1 (PoNN)

*Fastighetsnämnden (FN), Trafiknämnden (TN), Park och naturnämnden (PoNN)

Detaljplanen

Planområdet är beläget i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum och omfattar östra delen av SKF:s industriområde söder om Artillerigatan fram till Ryttmästaregatan, samt en befintlig bro över Säveån mot SKF:s område. Planområdet ägs till största delen av SKF, mindre delar ägs av andra privata fastighetsägare samt kommunala fastigheter.

Syftet med planen är att utveckla det gamla fabriksområdet till en blandstadsmiljö med bostäder, centrumfunktioner, social service med mera, samt möjliggöra för ett parkområde närmast Säveån.

Stadsmiljönämnden kommer att få mer ytor att förvalta i form av nya gator och en ny park inom planområdet.

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. Exploateringsförvaltningen beslutade 2023-08-28 § 204 att godkänna förvaltningens rapportering och föreslår

kommunfullmäktige att godkänna fortsatt planeringsinriktning. Kommunfullmäktige fattade beslut i ärendet 2024-02-29.

Utformning och funktion av allmän plats

Allmän plats, gata

Kullagergatan planläggs som allmän plats lokalgata. Mellan Ryttmästaregatan och Arvid Palmgrens gata utformas Kullagergatan som en lågfartsgata med bland annat sidoförskjutningar, upphöjda korsningar och olika materialval. Utformningen bedöms bidra till en god trafikmiljö med låga hastigheter och liten andel genomfartstrafik. Längs Kullagergatan anläggs en bred gångbana där gående säkert och tillgängligt kan ta sig fram. Där gående behöver korsa gatan skapas upphöjda passager. Cyklister hänvisas till körbanan vilket bedöms vara acceptabelt då fordonsflödena och hastigheterna hålls nere. Kullagergatan säkerställer en allmän tillgänglighet till planområdet, parken och det blågröna stråket utmed Säveån.

Ryttmästaregatan breddas något och planläggs som allmän plats lokalgata. Övervägande delen av gatan är dock redan allmän plats i gällande plan. Gatan byggs om med en separerad gång- och cykelväg längs västra delen, vilken skapar en trafiksäker koppling för oskyddade trafikanter mellan planområdet och pendelcykelstråket utmed Artillerigatan. Gång- och cykelbanan separeras från körbanan med en trädallé och grönyta. Längs östra sidan breddas även gångbanan för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet.

Ryttmästaregatan blir likt idag enkelriktad i norrgående riktning från korsningen med Stallmästergatan. Korsningen med Artillerigatan byggs delvis om och anpassas efter Ryttmästaregatans nya sektion. Kapaciteten i vägnätet har kontrollerats utifrån trafikanalys och bedöms vara acceptabel. Detaljplanen har inte omöjliggjort en eventuell framtida koppling vidare söderut över Säveån.

Den allmänna gång- och cykelbanan längs Artillerigatans södra sida (utanför planområdet) breddas för att uppnå en bättre framkomlighet både för pendelcyklister och gående utefter fasaden. En breddning möjliggörs genom att den klippta häcken och träden som idag separerar gående och cyklister tas bort. Åtgärden skapar en mer öppen och ljus sektion som bidrar till ökad trygghet.

För att minska barriäreffekten som Artillerigatan och Bergsjöbanan utgör, föreslås en ny gångpassage strax väster om Treriksgatan. För att möjliggöra passagen och för att bibehålla acceptabel trafiksäkerhet behöver spårvagnshållplatsens perrongtytor flyttas och förlängas samt korsningen med Treriksgatan byggas om. Passagen placeras strategiskt mittför en ny portik till planområdet med ett stråk ner till parken. Åtgärden skapar en ökad tillgänglighet för gående att röra sig i nordsydlig riktning över Artillerigatan och ett mer finmaskigt gångnät.

Kapacitetshöjande åtgärder vid Munkebäcksmotet kommer troligen behöva genomföras på både det kommunala och statliga vägnätet utifrån en trafikanalys där kapacitetshöjande åtgärder är föreslagna. Arbete pågår med att säkerställa att åtgärder är genomförbara.

En detaljplan för Hornsgatans förlängning pågår för att sammankoppla Artillerigatan och Byfogdegatan via Hornsgatan, både för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Planen är en nödvändig lösning för att åstadkomma den åsyftade och samlade stadsutvecklingen

av Gamlestaden samt är en förutsättning för att kunna planlägga tillkommande områden inom Gamlestaden.

Trafiksystemet kommer byggas om i samband med den samlade stadsutvecklingen i Gamlestaden. Bland annat planeras viadukten över Sävån att rivas och ersättas med en bro i plan inom ramen för detaljplan vid Gamlestads torg etapp 2. För att klara kapaciteten i vägnätet så behöver en omställning till hållbara resor ske. Det är därmed viktigt att planera utifrån trafikstrategins mål att öka gång-, cykel och kollektivtrafikresor i alla projekt.

Ett nytt Slakthusmot är under utredning och planeras anläggas norr om befintligt mot. Motet är en förutsättning för god stadsutvecklingen 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.

Allmän plats, park

Ytan mellan Kullagergatan och Sävån planläggs till största del som allmän plats park. Det innebär att befintlig grönyta breddas. Parken ska utgöra en bostadsnära park för de boende i området och innehålla sociotopvärden som vila, mötesplats, varierat växt- och djurliv samt grön oas. Parken kommer även innehålla en områdeslekplats. Detaljplanen möjliggör utveckling av ett längre blågröntstråk längs Sävån enligt översiktsplanens intentioner.

Inom parken ska en paviljongbyggnad på kvartersmark utföras. Ytor omgivande paviljongen ska utformas och hållas allmänt tillgängliga i enlighet med övrig parkmark.

I samband med detaljprojekteringen, då exakt utformning av området bestäms, ska möjligheten till att spara fler träd än de som redan är beslutade att de ska sparas ses över på nytt. Höjdsättning och utformning för allmän plats gata och park bör anpassas för att tillgodose tillgänglighet, skyfall och dagvatten med hänsyn till geotekniska åtgärder samt undvika påverkan på Natura 2000-området.

Allmän plats, natur

Längs med Sävån planläggs en remsa med allmän plats natur. Planbestämmelsen syftar till att uppfylla de krav som ställs i och med Natura 2000 och miljödomen. Miljödomen tillåter bland annat att en brygga anläggs längs med ån och att befintliga erosionsskydd förstärks och nya erosionsskydd anläggs på de platser där anläggningar rivs.

Ändringar från föregående planförslag

I park- och naturnämndens yttrande vid *utställning 1* påtalades att detaljplaneförslaget föreslagna långsmala parkstråk inte kan tillgodose de behov av kvalitéer som en park bör innehålla. Förvaltningen är positiv till den utökade parkyta i gällande planförslag då föreslagen bostadsnära park innehåller kvalitéer som grönplanen anger.

Trafikalstringen och parkeringsbehovet som genereras från detaljplanen har minskat kraftigt jämfört med tidigare planeringsförutsättningar i utställning 1. Det är en positiv förändring som ger ett mindre tryck på ett redan hårt belastat trafiksystem.

I och med nya förutsättningar har planerad ny bro i Ryttnästaregatans förlängning utgått vilket minskar det bedömda framtida fordonsflödet förbi planområdet och på gatorna i Bellevue industriområde. Detta är positivt ur bland annat ett boendemiljöperspektiv. Bron hade däremot skapat ytterligare en koppling för gång- och cykeltrafik samt kollektiv- och biltrafik. En förutsättning i planarbetet är därmed att inte omöjliggöra en eventuell framtida koppling söderut över Sävån, vilket exploateringsförvaltningen ser positivt på.

Avtal

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift av nya gator och ny park.

Föravtal har tecknats med exploatören.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal vara tecknat med exploatören för genomförandet av exploateringen. Exploateringsavtalet ska, förutom sedvanliga villkor innehålla exploateringsbidrag för anläggandet av allmän plats inom och utanför planområdet samt att exploatören ska bekosta stabilitetshöjande åtgärder och marksanering inom detaljplanområdet.

Avtal angående avstående från ersättningskrav på kommunen, på grund av att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att rivningsförbud införs för fastigheten Gamlestaden 2:9, ingås mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

För att genomföra detaljplanen kommer allmän platsmark att behöva lösas in från privatägda fastigheter. Detta kommer regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan planen antas.

Innan detaljplanen antas ska mobilitetsavtal tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare i enlighet med framtagna mobilitets- och parkeringsutredning.

Det kan bli aktuellt att teckna avtal med Trafikverket avseende kapacitetshöjande åtgärder på det kommunala och statliga vägnätet vid Munkebäcksmotet innan planen antas.

Tillstånd och dispenser

Göteborgs Stad har från Mark- och miljödomstolen fått tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken samt tillstånd för arbete inom Natura 2000-område för nu planerade åtgärder. Efter att kommunen fick tillstånd så har ändring i detaljplanen medfört att vissa anläggningar inte kommer att genomföras. Kommunen ansökte därför om ändring i tillstånd för vattenverksamhet i maj 2023. Ändringstillståndet godkändes av mark- och miljödomstolen 2024-01-12.

Planerad passage över Artillerigatan kräver även dispens för det generella biotopskyddet för trädallé. Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet skickades in till länsstyrelsen 2023-12-13.

Tidplan

- Detaljplan utställning 2 1 kv. 2024
- Detaljplan antagande 4 kv. 2024
- Detaljplan laga kraft 1 kv. 2025
(förutsatt att detaljplanen inte överklagas)
- Utbyggnaden av området kan påbörjas tidigast 2025.

- Genomförandetiden är 10 år räknat från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Exploateringsförvaltningen får inkomster i form av exploateringsbidrag för åtgärder inom och utanför detaljplanen. Exploateringsförvaltningen bedömer det möjligt att ta ut exploateringsbidrag för parken från annat detaljplaneprojekt i Gamlestaden som anses ha nytta av parken.

I projektnettot ingår även investeringsutgifter som är skattefinansierade som ska finansiera åtgärder som är för ett större områdes behov. För dessa redovisas ingen inkomst i projektet utan endast utgiften.

Projektet som helhet visar ett negativt projektnetto på cirka minus 30 miljoner kronor och projektkalkylens inkomster och utgifter finns beskrivna i bilaga 1. Prisnivå i redovisad kalkyl är 2023.

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. Exploateringsförvaltningen beslutade 2023-08-28 §204 att godkänna förvaltningens rapportering och föreslår kommunfullmäktige att godkänna fortsatt planeringsinriktning. Kommunstyrelsen fattade beslut 2023-01-24 §23. Ärendet bedöms tas upp till kommunfullmäktige i början av 2024. Projektnettot för detaljplanen bedöms rymmas inom investeringsramen för Gamlestaden.

Budgetkonsekvenser

Projektets utgifter kommer i samband med utbyggnad av allmän plats, vilket planeras ske under åren 2029–2032. Den del av inkomsterna som är exploateringsfinansierade kommer staden få löpande. Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets **driftkonsekvenser** för stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	210	2040	2250
Parkanläggning	210	4800	5100
Övrig anläggning			
Summa	420	6840	7350

Ekonomisk förändring

I tjänsteutlåtandet som togs fram till utställning 1, 2018-05-21 bedömdes projektet ha ett negativt projektnetto på 115 miljoner kronor. Efter utställning 1 har detaljplanen omarbetats samt nytt föravtal har tecknats vilket påverkar projektets ekonomi. Projektets inkomster och utgifter finns beskrivna i bilaga 1.

Pågående ärende *Godkännande av fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden* har tagit hänsyn till nuvarande projektkalkyl.

Osäkerhet och risker

Detaljplanen medger förskolor inom två av bostadskvarteren. Utredning kring ägande och förvaltande av förskolorna är inte klarlagt vilket kan komma att påverka exploateringskalkylen.

Del av exploateringsbidraget för parken, planerar att säkerställas i avtal mellan kommunen och exploatörerna i annan detaljplan. Den detaljplanen bedöms antas under 2024. Det finns en risk att bidraget uteblir om åtgärderna inte genomförs inom rimlig tid eller att den detaljplanen inte vinner laga kraft vilket kan innebära att konsekvensen blir att skattekollektivet får ta hela eller delar av kostnaden.

Om det framgår att vissa av de föreslagna åtgärderna i Munkebäcksmotet inte går att genomföra kan ett omtag krävas med trafikanalysen och i dialogen med Trafikverket. Detta kan innebära förskjutning i tidplanen. Risk finns också att förhandlingar om avtalet med Trafikverket försenar tidplanen.

Förvaltningens bedömning

Planförslaget är i sin helhet bra med undantag för följande synpunkter:

Prickmarken norr om paviljongen samt vid C på motsatt sida vägen bör ha begränsningen ”ej parkering?”.

Gångvägen på norra sidan av paviljongen ska ligga på allmän plats för att garantera framkomlighet för gående.

I detaljplanen saknas tillräcklig yta för allmän plats längs Kullagergatan för att tillse gång- och körbana enligt stadens angivna standard. I angränsande detaljplan (bedöms vinna laga kraft 2024) har vissa åtgärder gjorts för de bristfälliga måtten för gång- och körbana ska anses som acceptabla.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som möjliggör att framtida grönkoppling i öst-västlig riktning säkras i enlighet med översiktsplanens intentioner om ett sammanhängande blågrönt stråk längs Sæveån.

Exploateringsförvaltningen ser positivt på att flera mobilitetsåtgärder ska utföras av exploatörerna för att minska antalet parkeringsplatser och bilresor, vilket också bidrar till en omställning av färd sätt i enlighet med trafikstrategin. Det är av stor vikt att mobilitetsavtalen tecknas och att ambitionen blir verklighet.

Exploateringsförvaltningen tycker det är positivt att fasaden mot Artillerigatan öppnas upp med nya portiker. Trots att portikerna ligger på kvartersmark ser förvaltningen ett värde med dem för att tillgängliggöra planområdet och den allmänna parken.

Exploateringsförvaltningen anser att ägande och förvaltande av förskolorna behöver vara klarlagt inför antagande.

Exploateringsförvaltningen tillstyrker föreslagen detaljplan för kv. Gösen under förutsättning att de synpunkter som redovisas under Förvaltningens bedömning beaktas. Förvaltningen bedömer att *Godkännande av fortsatt planeringsinriktning, inklusive*

ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden behöver godkännas i kommunfullmäktige, innan detaljplanen kan antas.

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	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	143 000 000
Extern finansiering (stat, region etc)	31 400 000
Summa Projektinkomster	174 400 000
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	300 000
Markförvärv	23 000 000
Markåtgärder	19 097 685
Gatuanläggningar	112 400 000
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>112 400 000</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	50 000 000
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>33 000 000</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>17 000 000</i>
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	204 797 685
Projektnetto	-30 397 685

Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (tilläggsuppgift)

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 2023-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatu-kostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag		5 000 000	138 000 000	143 000 000
Extern finansiering		17 000 000	14 400 000	31 400 000
Summa inbetalningar	0	22 000 000	152 400 000	174 400 000
Utbetalningar				
Mark*	2 994 087	18 503 598	20 900 000	42 397 685
Parkanläggning exploateringsfinansierad			33 000 000	33 000 000
Gatuanläggning exploateringsfinansierad				112 400 000
Övriga anläggningar				
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	2 994 087	18 503 598	53 900 000	187 797 685
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				17 000 000
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	17 000 000
Totalt	-2 994 087	3 496 402	98 500 000	-30 397 685

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

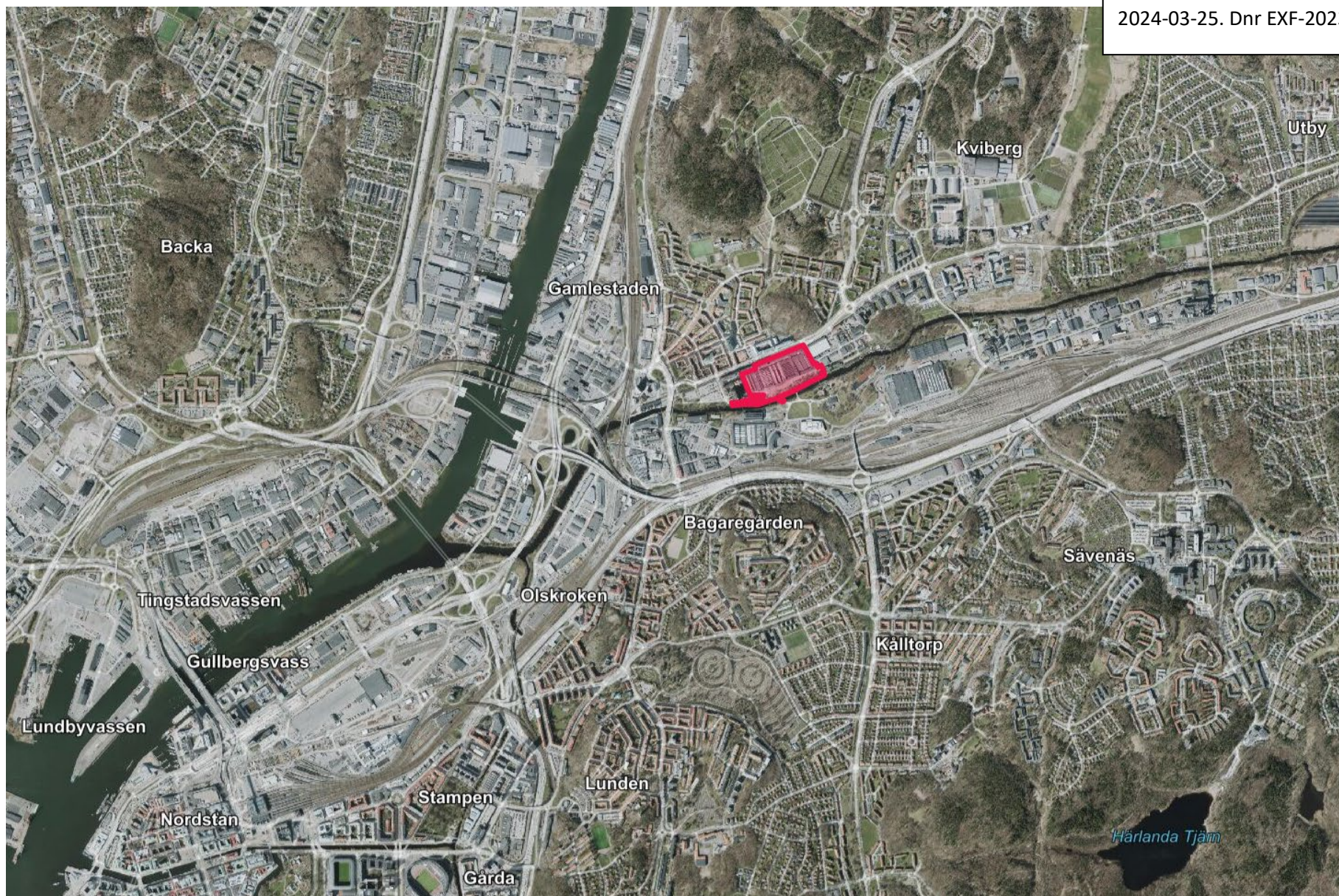
0

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

0 avstämmningssumma=0

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-03-25. Dnr EXF-2023-00840



Detalj-karta

