



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-04-24

Diarienummer: EXF-2023-00192

Handläggare

Caroline Carlsson

Telefon: 031 – 368 13 99

E-post: caroline.carlsson@exploatering.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelarna Gamlestaden och Bagaregården, utställningsremiss 2

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden och Bagaregården 2 under förutsättning att synpunkter under förvaltningens bedömning beaktas innan detaljplanen antas.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet under förutsättning att synpunkter under förvaltningens bedömning beaktas innan detaljplanen antas.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för förlängning av Hornsgatan med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 22 februari 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att utställningsyttrandet behandlas på exploateringsnämnden den 24 april 2023. Exploateringsförvaltningen har begärt och erhållit förlängd remisstid.

Planförslaget innebär att befintlig Hornsgata förlängs med en bro över Säveån och vidare söder om ån för att ansluta till Byfogdegatan. Utformningen av gatan väntas öka tillgängligheten för gående, cyklister och resande med kollektivtrafik som därmed uppmuntrar till ett hållbart resande samt är en viktig länk i trafiksystemet som möjliggör vidare utveckling av stadsdelen. Planen innehåller inga byggrätter.

Utbyggnaden av allmän plats berör både kommunägda och privatägda fastigheter. Allmän platsmark behöver således lösas in från privatägda fastigheter. Detta regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Projektet som helhet visar ett negativt projektnetto. Projektet finansieras främst genom exploateringsbidrag från detaljplaner som bedöms ha nytta av planen och skattemedel. En mindre del finansieras genom Västsvenska paketet¹.

¹ Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur i Västsverige. Medverkande parter är Göteborgs Stad, Trafikverket, Göteborgsregionen, Västra Götalandsregionen, Region Halland samt Västtrafik.

Sammantaget ser exploateringsförvaltningen positivt på utbyggnaden av ny gata och bro då det är en förutsättning för vidare stadsutveckling i hela Gamlestaden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet medför ett negativt projektnetto men i förhållande till de nyttor som förväntas uppnås med detaljplaneprojektet anses exploateringsens ekonomiska konsekvenser vara rimliga och nödvändiga för fortsatt stadsutveckling i Gamlestaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bron och dess fästen och pelare rör Säveån som är utpekad som Natura 2000-område. 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.

Längs med Hornsgatan finns biotopskyddade träd som behöver tas ned vid genomförande av detaljplanen. Dessa kommer att kompenseras genom plantering av nya träd. Dispens från biotopskyddet har erhållits för planerade åtgärder.

Vid anläggandet av den nya bron över Säveån kommer några grövre träd av ask och klibbal att avverkas i åkanten. I framtagen vegetationsplan föreslås compensation i form av att sticklingar av salix planteras i luckor utmed Säveåns strandzon och avverkade träd ersätts genom återplantering inom Säveåns omgivning.

Utformningen av gatan väntas öka tillgängligheten för gående, cyklister och resande med kollektivtrafik som därmed uppmuntrar till ett hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Utbyggnaden av gata och ny bro förväntas ge en positiv inverkan sett ur en social dimension då den utgör ytterligare en möjlighet för trafikanter, gående och cyklister att ta sig över Säveån som kan upplevas som en barriär i stadsdelen.

Planens genomförande bidrar till att knyta samman och förstärka kopplingen mellan stadens stadsdelar, vilket innebär en mer sammanhållen stad och integrerade invånare. Längs hela gatans sträckning planeras gång- och cykelväg vilket medger en trafiksäker förflyttning för oskyddade trafikanter.

Samverkan

Ej aktuell

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 förlängning av Hornsgatan med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 22 februari 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att utställningsyttrandet behandlas på exploateringsnämnden den 24 april 2023. Exploateringsförvaltningen har begärt och erhållit förlängd remisstid.

Beskrivning av ärendet

Planarbetet startade 2009-11-10. Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10). Aktuellt detaljplaneområde ingick fram till och med samrådet i *Detaljplan för Handel, bostäder mm inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg*, men har därefter brutits ut till en separat detaljplan.

Efter utställningen 2016 genomfördes kompletterade samråd 2021 till följd av att planområdets gränser justerats. Detta för att möjliggöra ny träddrad längs norra delen av lokalgatan, angöring till Bagaregården 16:10 (SKFs huvudkontor) från ny lokalgata samt större ytor för dagvattenhantering och stabilitetshöjande åtgärder. Planområdet har också minskats strax norr om den nya bron för att exkludera del av Kullagergatan inom Gamlestaden 2:10.

Till följd av ändringen av plangränserna samt att lång tid har passerat sedan tidigare utställning, krävs nytt utställningsförfarande.

Sedan yttrandet vid utställningen 2016 har förutsättningarna gällande fördelningen i finansieringen förändrats vilket hanteras inom ramen för tjänsteutlåtandet.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2016-10-24	Yttrande utställning 1 (FN)
2016-11-24	Yttrande utställning 1 (TN)
2016-10-14	Yttrande utställning 1 (PoNN).
2020-05-18	Beställning av projektering av kommunaltekniska anläggningar innan laga kraft (delegationsbeslut FN)

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

Översiktsplan

I Översiktsplan för Göteborg (kommunfullmäktige 2022) är området till stor del utpekade för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse på tidigare industrimark både norr och söder om Säveån.

Detaljplanen

Planområdet är beläget väster om SKF fabriker i Gamlestaden mellan Artillerigatan i norr och Byfogdegatan i söder, cirka 3 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar knappt en hektar och marken ägs i huvudsak av kommunen och SKF-koncernen. Övriga fastighetsägare är Gridcore Properties AB och Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB.

Planförslaget innebär att befintlig Hornsgata förlängs med en bro över Säveån och vidare söder om ån för att anslutas till Byfogdegatan. De befintliga gatorna Sävsnäs Strandgata och Kullagergatan ansluts till Hornsgatan strax norr om den nya bron över Säveån.

Planen innehåller inga byggrätter.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar således för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gata och bro. Planområdet berör vegetation längs Sävåns strandkant, i ett begränsat snitt, där den nya gatan övergår i en bro. I övrigt utgörs området av hårdgjord mark.

Detaljplanen ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden där ny bro och gata i Hornsgatans förlängning ingår i den övergripande trafiksystemet.

Fastighetsnämnden beslutade, 2020-10-19 § 189 att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för *Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden*, där detaljplan för Hornsgatan förlängning 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. Ärendet bedöms tas upp i exploateringsnämnden under våren 2023.

Utformning och funktion

Längs den östra sidan av Hornsgatan anläggs en ny gång- och cykelbana som separeras med hjälp av en trädrad med plats för cykelparkering. Dessa nya träd ersätter befintliga träd i en allé som behöver tas bort när den nya Hornsgatan anläggs. Den västra sidan får en grönya och en gångbana.

Utformningen av gatan syftar till att upprätthålla trafiksäkerheten och framkomligheten för fordons- och kollektivtrafik när trafikbelastningen ökar i samband med stadsutvecklingen av Gamlestaden. Detaljplanen möjliggör en hastighetssänkning på gatan och skapar trafiksäkra passager där gång- och cykeltrafikanter prioriteras. Det sker en omfördelning av gaturummet till förmån för gång- och cykel samt trädplantering. Ytor för parkering och körbanor minskas. Det tillskapas en mindre vistelseyta på östra sidan av gatan. Den nya länken bidrar till ett mer finmaskigt gatunät för samtliga trafikanter.

I och med den nya gatulänken stärks resmöjligheterna i området och bidrar till en finmaskighet och robusthet. Gatans utnyttjande i dagsläget är lågt, i och med ombyggnaden kommer användningen att ökas markant av samtliga trafikanter. Därmed blir det ett bättre utnyttjande av gaturummet.

Avtal

Avtal inom ramen för detaljplan för Hornsgatans förlängning

För att genomföra detaljplanen kommer allmän platsmark att behöva lösas in från privatägda fastigheter. Detta kommer regleras i avtal mellan kommunen och SKF-koncernen, Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB och Gridcore Properties AB innan planen antas.

Övriga avtal såsom servituts- och/eller nyttjanderättsavtal för bl.a. arbetsområden och befintliga ledningar kan komma att tecknas inför genomförandet av detaljplanen med berörda fastighetsägare.

Avtal inom ramen för andra berörda detaljplaner

Exploateringsbidrag för utbyggnad av ny bro och gata regleras i exploateringsavtal med de fastighetsägare som bedöms ha nytta av detaljplanen. Exploateringsavtal tecknas inom ramen för de detaljplaner som berörs.

Tillstånd och dispenser

Planerade åtgärder kräver tillstånd för vattenverksamhet och Natura 2000 enligt Miljöbalken. Exploateringsförvaltningen har erhållit tillstånd – miljödomen vann laga kraft i januari 2020 och gäller i 10 år, Målnr: 4836-17.

Planerade åtgärder kräver även dispens för det generella biotopskyddet för trädallé. Dispens har erhållits, beslutdatum 2020-02-17, Målnr: 521-33981-2017.

Tidplan

- Detaljplan utställning 2 1 kv. 2023
- Detaljplan antagande 3 kv. 2023
- Detaljplan laga kraft 3 kv. 2023
(förutsatt att detaljplanen inte överklagas)
- Utbyggnaden av området kan påbörjas tidigast 2024 och följer sedan en utbyggnadsplan med planerat färdigställande inom 2 år från byggstart.

Genomförandetiden är 5 år räknat från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Exploateringsförvaltningen får inkomster i form av bidrag från framtida exploateringsbidrag och en mindre del finansieras genom Västsvenska Paketet².

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.

Exploateringsförvaltningen får utgifter för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder och tillståndsprövning enligt Miljöbalken, sanering, arkeologikostnader, stabilitetshöjandeåtgärder, projektledning, kompensationsåtgärder, ledningsomläggningar samt för projektering och utbyggnad av allmän plats med mera.

Projektet som helhet visar ett negativt projektnetto och projektkalkylens inkomster och utgifter finns beskrivna i bilaga 1.

Budgetkonsekvenser

Projektets utgifter kommer i samband med utbyggnad av allmän plats, vilket planeras ske under åren 2024–2026. Den del av inkomsterna som är exploateringsfinansierade kommer staden få löpande allt eftersom exploateringsavtal tecknas i berörda detaljplaner och dessa vinner laga kraft.

Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

Driftkonsekvenser

Då detaljplanen innebär en utökning av allmän plats gata får stadsmiljöförvaltningen ökade kostnader med det som beskrivs i tabellen nedan.

² Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur i Västsverige. Medverkande parter är Göteborgs Stad, Trafikverket, Göteborgsregionen, Västra Götalandsregionen, Region Halland samt Västtrafik.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	560	2100	2660
Parkanläggning	55		55
Summa	615	2100	2715

Kommunala följdinvesteringar

Detaljplanen genererar inga följdinvesteringar.

Ekonomisk förändring

I tjänsteutlåtandet som togs fram till utställning 1, 2016-10-24 bedömdes de totala utgifterna till totalt cirka 75 mnkr (2015). I tjänsteutlåtande beskrevs då att projektet skulle finansieras dels genom skattefinansiering och dels genom medel från Västsvenska paketet.

Efter utställning 1 har projektering genomförts och kalkylen för den allmänna platsen har uppdaterats (2022), miljötillstånd har erhållits och nya värderingar har tagits fram för inlösen av allmän plats. Sammantaget beror kostnadsökningen dels på en mer detaljerad kalkyl utifrån genomförd projektering, dels att det har gått lång tid sedan utställning 1 med ovanligt höga kostnadsökningar till följd av omvärldsläget. De totala utgifterna bedöms uppgå till ca 155 mnkr (2022).

Exploateringsförvaltningen bedömer det möjligt att ta ut exploateringsbidrag från andra detaljplaneprojekt i Gamlestaden som anses ha nytta av åtgärderna. Projektet bedöms således finansieras genom skattemedel, exploateringsbidrag och en mindre del av Västsvenska paketet. Projektets inkomster och utgifter finns beskrivna i bilaga 1.

Osäkerhet och risker

Exploateringsbidragen, bedömda till ca 50 mnkr, kommer säkerställas i avtal mellan kommunen och exploitörerna i de detaljplaner som bedöms ha nytta av ny bro och lokalgata. Kommunen kommer således att förskottera utbyggnaden av allmän plats. I de fall detaljplanerna inte vinner laga kraft finns risk att kommunen helt eller delvis inte erhåller exploateringsbidragen.

Förlängningen av Hornsgatan behöver byggas ut i tidigt skede då kopplingen över Säveån möjliggör överflyttning av trafiken som är nödvändig för vidare utveckling av stadsdelen. Ny bro och gata kommer dock att ha uppnått sin fulla kapacitet först när trafiksystemet är utbyggt. Om planerad exploatering och ny infrastruktur i Gamlestaden inte blir som planerad finns risk att vägnätet med tillskottet av bron blir överdimensionerat.

Det finns risk att tidplanen avseende genomförandet förskjuts då vissa arbetsmoment är kopplade till särskilda tidskrav i miljödomen.

De arkeologiska förundersökningarna som har genomförts på land och i Säveån inom detaljplanen tyder inte på att det finns några lämningar av Nya Lödöse. Dock kvarstår en viss osäkerhet med anledning av att detaljplanen gränsar till fornlämningen Nya Lödöse, vilket kan påverka både tid och ekonomin i projektet.

Förvaltningens bedömning

Den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden bedöms tillskapa cirka 3 600 bostäder, 10 000 nya arbetsplatser och kompletterande service samt förskolor och skola. Detta innebär på sikt en fördubbling av antalet bostäder och arbetsplatser i Gamlestaden. För detta krävs en omfattande strukturomvandling för fordon-, gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Detaljplanen ingår som en del i det övergripande trafiksystemet där ny bro och gata i Hornsgatans förlängning bedöms nödvändig för att åstadkomma den åsyftade och samlade stadsutvecklingen av Gamlestaden. Stadsdelens tillkommande exploatering och dess trafikallstring kräver kapacitetshöjande åtgärder i gatunätet. Gatunätet kommer utsättas för större belastningar speciellt under högttrafik. Framkomligheten kommer troligtvis att påverkas av de ökade trafikmängderna. Det är därför angeläget att få en överflyttning från bil till kollektivtrafik samt gång- och cykel. Den nya bron över Sävån och förlängning av Hornsgatan höjer tillgängligheten och framkomligheten för samtliga trafikslag inom området.

Ny bro och gata är till nytta för pågående och kommande detaljplaner men även för befintlig bebyggelse. Detaljplanen fyller en viktig funktion när det gäller att leda om trafik i området i samband med omvandling av Gamlestaden och bedöms således nödvändig att byggas ut i tidigt skede.

Trots ett negativt projektnetto och risken att kommande exploateringsbidrag från omkringsliggande detaljplaner uteblir om detaljplanerna ej vinner laga kraft, ser förvaltningen ändå att de ekonomiska konsekvenserna anses rimliga i förhållande till de nyttor som förväntas uppnås genom exploateringen.

Att pågående detaljplanering i Gamlestaden helt skulle stanna av bedöms inte troligt men är svårbedömt. Detta till följd av pågående detaljplaners enskilda projektrisker samt att pågående stadsutveckling kräver investeringsbeslut kopplade till bland annat övergripande infrastruktur.

Tidigare, nu upphörda, nämnders synpunkter har tillgodosetts i planarbetet och sammantaget ser exploateringsförvaltningen positivt på utbyggnaden av ny gata och bro då det är en förutsättning för vidare stadsutveckling i hela Gamlestaden.

Exploateringsförvaltningen tillstyrker således planförslaget men bedömer att *Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden* behöver godkännas av exploateringsnämnden alternativt översändas till kommunstyrelsen, för slutligt ställningstagande gällande inriktningsbeslutet i kommunfullmäktige, innan detaljplanen kan antas.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Bilaga 1

Projektkalkyl	
Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå	mnkr
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	49
Extern finansiering (stat, region etc)	6
Summa Projektinkomster	55
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	2
Markförvärv	17
Markåtgärder	6
Gatuanläggningar	128
Exploateringsfinansierade	64
Skattefinansierade	64
Parkanläggningar	2
Exploateringsfinansierade	1
Skattefinansierade	1
Övriga anläggningar	0
Exploateringsfinansierade	
Skattefinansierade	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	155
Projektnetto	-100

Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (tilläggsuppgift)

Markförsäljning	Inkomst för marken.
Tomträtt	Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.
Gatukostnadsersättning	Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.
Exploateringsbidrag	Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.
Extern finansiering	Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.
Ingående bokfört markvärde	Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.
Myndighetsutgifter	Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.
Markförvärv	Utgifter för inköp av mark o värdering
Markåtgärder	Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.
Utgifter gata	Utgifter för gatuanläggningar
Utgifter park	Utgifter för parkanläggningar
VA- anläggningar	Utgifter för VA-anläggningar
Övriga anläggningar	Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm
Sam/Medfinansiering	Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2022-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag			49	49
Extern finansiering		6		6
Summa inbetalningar	0	6	49	55
Utbetalningar				
Mark*		25		25
Parkanläggning exploateringsfinansierad		1		1
Gatuanläggning exploateringsfinansierad		40	24	64
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	66	24	90
Gatuanläggning skattefinansierad		40	24	64
Parkanläggning skattefinansierad		1		1
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	41	24	65
Totalt	0	-101	1	-100

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0



Översiktskarta



Detalj-karta

