



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2025-04-23

Ärendenummer: EXF-2024-01524

EXN 2025-05-19

Handläggare

Janna Andersson

Telefon: 031-368 11 17

E-post: janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden, genomförandebeslut samt beslut om att förskottera utbyggnad av ledningar

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för förslag till detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells plats inom stadsdelen Heden med ett uppskattat projektnetto om ca 40 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden godkänner att förskottera utbyggnad av ledningar för att få med sig alla ledningsägare i den samordnade ledningsförläggningen.
4. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 14 maj 2025.

Exploateringsförvaltningen har begärt och fått beviljat förlängd svarstid till den 19 maj 2025. Syftet med detaljplanen är att tillgodose Polismyndighetens behov av utökade lokalytor samt av nya ändamålsenliga lokaler. Polismyndigheten behöver inrymma en större planerad personalstyrka och nationella resurser samt kunna samlokalisera polismyndighetens verksamheter och vid behov angränsande verksamheter inom rättsväsendet.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget. Den samlade bedömningen av exploateringens konsekvenser är rimliga i förhållande till de nyttor som detaljplanen medför genom att tillgodose Polismyndighetens behov av utökade lokalytor samt av nya ändamålsenliga lokaler.

Genom att redan i detta projekt utföra ombyggnation av Smålandsgatan inklusive en samordnad ledningsförläggning, hålls kostnaderna nere samtidigt som man undviker att behöva gräva upp gatan i omgångar. Detta kan innebära att exploateringsförvaltningen behöver förskottera utbyggnad av ledningar för att få med sig alla ledningsägare i den samordnade ledningsförläggningen. Det innebär en ekonomisk risk i det fall vidare detaljplanering och utbyggnad uteblir. Den ekonomiska risken med att förskottera ledningsförläggning bedöms dock vara lägre än den fördyrning som blir genom att avvakta med ombyggnad av Smålandsgatan.

Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande kan godkännas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta skede att projektets ekonomi genererar ett överskott på ca 40 miljoner kronor. Det är dock en ekonomisk bedömning med stora osäkerheter.

I detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan föreslås åtgärder som påverkas genom att man bryter ut en del av detaljplanen. Det finns risk att efterföljande exploateringsprojekt blir dyrare att genomföra.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningen får intäkter genom försäljning av kvartersmark.

Exploateringsförvaltningen får kostnader för iordningställande av kvartersmark och allmän plats (ledningsflytt, arkeologi, lantmåteriförrättning, gata, trädplantering etc.).

Projektet medför åtgärder på allmän plats utanför planområdet vilket omfattar ombyggnation med samordnad ledningsförläggning i Smålandsgatan samt gc-väg och trädplantering längs Skånegatan.

Projektinkomsterna summeras till 195 miljoner kronor och projektutgifterna till 156 miljoner kronor. Projektinkomsten är säkerställd i markanvisningsavtal. Projektutgifterna inkluderar planerade åtgärder på allmän plats utanför planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunala VA-ledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Planförslaget innehåller förutom träd i gaturum även flera planteringsytor som kommer kräva en hög skötselnivå. Detta medför att stadsmiljönämnden får ökade kostnader för drift och underhåll. Gatuytan i planförslaget är densamma som idag, men kommer att omgestaltas. Därmed uppskattas driftskostnaderna för gator vara ungefär de samma som de är idag med en liten ökning till följd av de nya material som kommer användas i projektet. Den årliga drift och underhållskostnaden beräknas öka med ca 1 900 tkr.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar och för driften av vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats med dess ekologiska värden och ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder fullt ut ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer

kommunfullmäktiges miljö- och klimatprogram när det gäller delmålen: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.

Det hade varit önskvärt att bevara den gröna kullen men det ställs mot föreslagen exploatering. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats.

Den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats ska kompenseras genom följande åtgärder:

- Anläggning av växtbäddar och plantering av nya träd i befintlig allé längs Skånegatan, samt växtbäddsrenovering för att utveckla befintliga värdefulla träd
- Utplacering av stockar, mulmholkar och fågelholkar. Aktuella platser för dessa åtgärder är i Garnisonsparken, Burgårdsparken, Burgårdsstråket och Överåsparken i Örgryte.

Vid genomförandet av detaljplanen påverkas en befintlig allé. I ansökan om biotopskyddsdispens föreslås att allén med turkisk hassel på Ernst Fontells Plats ersätts med nya träd som ges bättre växtförutsättningar. Länsstyrelsen har beslutat om dispens med tillhörande kompensation. Ansökan om dispens gjordes i arbetet med ny detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan. Beslut om dispens gäller endast om nämnda detaljplan vinner laga kraft. En ny ansökan om dispens från biotopskyddet behöver göras inom ramen för detaljplan för nytt polishus vid Ernst Fontells plats.

Grönytefaktor

Grönytefaktorens målnivå för allmän plats, gata är 0,15. Bedömningen är att det finns en möjlighet att uppnå målnivån under förutsättning att en övervägande del av de träd som planteras är stora. Ett stort träd är ett träd som förväntas nå en sluthöjd över tio meter. I kommande projektering och gestaltning av allmän plats behöver man arbeta vidare med att hitta metoder för att öka grönytefaktor. Man kan förslagsvis plantera perennrabatter under träd och fördröja dagvatten i växtbäddar. Där det är möjligt kan man använda hårdgörande material med genomsläpplighet för dagvatten. Trädplantering planeras längs gata, både längs Ernst Fontells plats och längs Skånegatan, vilket bidrar till grönytefaktor.

Krontäckningsgrad

Göteborgs stad arbetar med att öka krontäckningsgraden i de delar av Göteborg där behovet är som störst. Det är viktigt att få in träd som på sikt kan bli stora träd för att möta stadens mål och framtida klimatutmaningar. En beräkning av krontäckningsgraden inom planområdet visar på en krontäckning på 34 %. Efter genomförandet av detaljplanen bedöms krontäckningsgraden till 4 %, vid plantering av små träd. Om man planterar träd som på sikt blir stora träd får vi en potentiell krontäckning på 13 %. Med hänsyn till polisens behov av god sikt är det av stor vikt att man väljer rätt typ av träd. För att öka krontäckningsgraden och samtidigt ta hänsyn till polisens behov föreslås träd med ljusgenomsläppligt bladverk och gles grenarkitektur.

Anläggningar utanför planområdet

Exploateringsförvaltningen föreslår att i genomförandet av detaljplanen även ta med ombyggnation av Smålandsgatan. Längs östra delen av Smålandsgatan föreslås ny trädplantering mellan gångbana och körbana, vilket bidrar till att öka krontäckningsgraden. Längs västra delen av Smålandsgatan ersätts en befintlig trädrad med nya träd som placeras i en remsa utanför gångbanan. Den befintliga trädraden står idag på kvartersmark vid Ullevi Tennis.

Bedömning ur social dimension

Exploateringen avser ett polishus som till större delen inte är tillgänglig för allmänheten. I markplan planeras en ny passcentral med god tillgänglighet. Föreslagen byggnation har en öppen karaktär i bottenvåningen så långt det är möjligt utifrån verksamheternas behov. Med en verksamhet som pågår dygnet runt lever byggnadens inre över hela dygnet. Genom att jobba med belysning av fasad och ut mot gaturummet kan man bidra till orienterbarhet och trygghet.

Genom planförslaget skapas inga nya ytor för park, grönska eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter inget utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn.

Kompensation för försämrade sociala värden i Garnisonsparken samt förstärkningsåtgärder för att kunna bemöta en ökad befolkning i området föreslås göras genom utveckling av mötesplatser i Burgårdsparken. Föreslagna åtgärder är bland annat åtgärder som fler bänkar och platser för umgänge, upprustning av det östra gångstråket med belysning, ny asfalt samt andra åtgärder som förbättrar tillgängligheten, till exempel räcken i kuperade partier, bänkar, ledstråk och skyltning.

Samverkan

Facklig samverkan 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 polishus vid Ernst Fontells plats inom stadsdelen Heden med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 14 maj 2025. Exploateringsförvaltningen har begärt och fått beviljat förlängd svarstid till den 19 maj 2025. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att tillgodose Polismyndighetens behov av utökade lokalytor samt av nya ändamålsenliga lokaler. Polismyndigheten behöver inrymma en större planerad personalstyrka och nationella resurser samt kunna samlokalisera polismyndighetens verksamheter och vid behov angränsande verksamheter inom rättsväsendet. Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande vilket innebär att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

Tabellen redovisar inte beslut som rör detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2024-09-23 § 220	Markanvisning
2025-02-24 § 34	Samrådsyttrande

Detaljplanen

Planområdet ingick i den betydligt större detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden. Detaljplanen upphävdes av Mark och miljödomstolen. Kommunen har överklagat domstolens beslut till Mark och miljööverdomstolen. Parallellt med överklagandeprocessen går man nu fram med en ny detaljplan för enbart nytt polishus, *detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats*.

Planområdet omfattar cirka 0,65 hektar och ligger i stadsdelen Heden, mellan gamla och nya Ullevi. Marken ägs av Göteborgs Stad.

Förslaget innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats med dess biotopvärden och ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden tas i anspråk för exploatering.

Genomförandetiden har justerats från tio år till fem år. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Utformning och funktion av allmän plats

Allmän plats inom planområdet består av redan utbyggda gator. I syfte att möta den nya bebyggelsens behov och skapa ett mer välgestaltat stadsrum kommer gator inom planområdet omgestaltas. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggrätt möjliggörs under del av allmän plats.

På västra delen av Ernst Fontells Plats avses gångbanor anordnas på båda sidor av gatan. På norra delen av Ernst Fontells Plats behålls den befintliga gångbanan längs norra sidan. Genomgående gångbanor föreslås kring kvarteret. I alla gångbanelängder inkluderas utrymme för belysningsstolpar och annan utrustning. Gångytor bör utformas med omsorg i detaljprojekteringen, för att skapa tillgängliga stråk tillsammans med gångbanor i omkringliggande områden. Där det finns ett behov för gående att passera gatan används ingen uppstickande kantsten.

Körbanans bredd kommer bli något mindre än rekommenderad bredd för dubbelriktad körbana på lokalgata utan busstrafik enligt Teknisk Handbok, men något större än minsta rekommenderad bredd på lokalgata med referenshastighet 30 km/h.

Anläggningar utanför planområdet

Utöver ombyggnad av gator inom planområdet bedöms åtgärder behöva vidtas utmed Skånegatan fram till mötet med Bohusgatan då åtgärder längs cykelvägen behöver ske samlat.

Genomförandet av detaljplanen medför att nya ledningar för spillvatten och fjärrkyla behöver förläggas i Smålandsgatan. Detta omöjliggör för den planerade ombyggnationen och samordnade ledningsomläggningen som man tidigare planerat för. De ny förlagda ledningarna behöver flyttas när man i nästa steg bygger om Smålandsgatan.

Genom att redan i detta projekt utföra ombyggnation av Smålandsgatan inklusive en samordnad ledningsförläggning, håller vi nere kostnaderna samt undviker att behöva gräva upp gatan i omgångar. Detta kan innebära att exploateringsförvaltningen behöver förskottera utbyggnad av ledningar för att få med sig alla ledningsägare i den samordnade ledningsförläggningen. Vilket innebär en ekonomisk risk i det fall vidare detaljplanering och utbyggnad uteblir. Den ekonomiska risken med att förskottera ledningsförläggning bedöms dock vara lägre än den fördyrning som blir genom att avvakta med ombyggnad av Smålandsgatan.

Anläggningar inom allmän plats som avses genomföras:

- Utbyggnad och ombyggnad av gatorna vid Ernst Fontells plats
- Ombyggnad gång- och cykelbana Skånegatan
- Plantering av nya träd vid Ernst Fontells plats och längs Skånegatan.
- Ombyggnad av Smålandsgatan inklusive ledningsomläggningar och trädplantering.
- Befintlig styr och reglercentral (apparatur) flyttas till en ny plats söder om planområdet.

Markanvisningen

Markanvisning har lämnats till exploatören genom beslut i exploateringsnämnden 2024-09-23 §220. Syftet med markanvisningen är att möjliggöra för polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, samlokalisera sina verksamheter och utöka personalstyrkan. Markanvisningen avser ca 37 300 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler för polisiär verksamhet. Markanvisat område är ca 3 840 kvm och markpriset är 195 mkr. Priset avser kontor och verksamhetslokaler för polisiär verksamhet.

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bl. a. följande:

- Bottenvåningar mot Bohusgatan och Skånegatan ska innehålla kommersiella/publika lokaler som bidrar till ett aktivt stadsliv
- 1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning
- Social Hänsyn
- För kontorsbyggnad ska ett miljöcertifieringssystem tillämpas.
- Grönytefaktor 0,25

Avtal

Genomförandeavtal kommer att tecknas med exploatören som bland annat reglerar utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom planområdet, samordning mellan kommunen och exploatören samt specifika villkor som ingått i markanvisningen. Avtal som hanterar överlåtelsen av mark från kommunen till exploatören tecknas parallellt med genomförandeavtalet. I köpeskillingen för marken ingår gatukostnadsersättning för den nybildade fastighetens andel i allmän plats, gata.

Tidplan

Enligt den översiktliga tidplan som tagits fram, kan detaljplanen antas under 2 eller 3 kvartalet 2025. Byggstart bedöms kunna ske under 1 eller 2:a kvartalet 2026 förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan antogs av kommunfullmäktige den 25 maj 2023, men upphävdes genom beslut i mark- och miljödomstolen (MMD) 23 april 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har överklagat MMD:s beslut och har parallellt med överklagandeprocessen startat ett nytt planarbete för enbart ett nytt polishus. I detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan föreslås åtgärder som påverkas genom att man bryter ut en del av detaljplanen.

I detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan föreslås en omdaning av Smålandsgatan. Plantering av träd längs gatan, ledningsförläggning av nya ledningar samt flytt av befintliga ledningar behöver samordnas. Att gå fram med enbart detaljplan för nytt polishus innebär att nya ledningar för fjärrkyla och VA behöver förläggas i Smålandsgatan. Att lägga ner dessa utan att samordna med övrig ledningsstruktur innebär att planerad omdaning av Smålandsgatan kraftigt försvåras eller begränsas. De nyförlagda ledningarna behöver därefter flyttas när genomförandet av Smålandsgatan ska utföras i samband med efterföljande detaljplan alternativt blir det endast en mindre omdaning av Smålandsgatan i senare skede. Exploateringsförvaltningen föreslår att ombyggnation av Smålandsgatan utförs i genomförandet av detaljplan för polishus vid Ernst Fontells plats. Detta kan innebära att exploateringsförvaltningen behöver förskottera utbyggnad av ledningar för att få med sig alla ledningsägare i den samordnade ledningsförläggningen. Detta innebär en ekonomisk risk i det fall vidare detaljplanering och utbyggnad uteblir. Den ekonomiska risken med att förskottera ledningsförläggning bedöms dock vara lägre än den fördyrning som blir genom att avvakta med ombyggnad av Smålandsgatan.

I detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan föreslås en fördelarstation flyttas till en ny plats intill den nya polisbyggnaden. Genom att inte ta med fördelarstationens nya placering i detaljplan för nytt polishus har den inget planstöd. En flytt av fördelarstationen kan göras först efter att området har planlagts för ändamålet. Ur ett genomförandeperspektiv bör grundläggningen till fördelarstationen utföras i samband med att man uppför det nya polishuset. Exploateringsförvaltningen rekommenderar att

man fortsätter utreda möjligheten att genomföra en flytt av fördelarstationen i samband med byggnation av nytt polishus.

I detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan föreslås ett nytt dagvattenmagasin placeras mot Skånegatan. Genom att gå fram med enbart detaljplan för nytt polishus blir det svårt att anlägga dagvattenmagasinet på den tänkta platsen. Under genomförandeskedet behöver det utredas om det är möjligt med dagvattenfördröjning i öppet förstärkningslager.

Projektkalkyl

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta skede att projektets ekonomi genererar ett överskott på ca 40 miljoner kronor. Det är dock en ekonomisk bedömning med stora osäkerheter.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningen får intäkter genom försäljning av kvartersmark.

Exploateringsförvaltningen får kostnader för iordningställande av kvartersmark och allmän plats (ledningsflytt, arkeologi, lantmäteriförrättning, gata, trädplantering etc.). Projektet medför åtgärder på allmän plats utanför planområdet vilket omfattar ombyggnation med samordnad ledningsförläggning i Smålandsgatan samt gc-väg och trädplantering längs Skånegatan.

Projektkomsterna summeras till 195 miljoner kronor och projektutgifterna till 156 miljoner kronor. Projektutgifterna inkluderar planerade åtgärder på allmän plats utanför planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunala spillvattenledningar och ett nytt dagvattenmagasin.

Kompensationsåtgärder

Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Kostnaden för de samlade åtgärderna enligt nedan uppgår till ca 15 miljoner kronor.

Den befintliga grönskan på Ernst Fontells Plats ska kompenseras genom följande åtgärder:

- Anläggning av växtbäddar och plantering av nya träd i befintlig allé på Skånegatan, samt växtbäddsrenovering för att utveckla befintliga värdefulla träd
- Utplacering av stockar, mulmholkar och fågelholkar. Aktuella platser för dessa åtgärder är i Garnisonsparken, Burgårdsparken, Burgårdsstråket och Överåsparken i Örgryte.

Kompensation för försämrade sociala värden i Garnisonsparken samt förstärkningsåtgärder för att kunna bemöta en ökad befolkning i området föreslås göras genom följande åtgärder:

- Utveckling av mötesplatser i Burgårdsparken, till exempel åtgärder som fler bänkar och platser för umgänge. Upprustning av det östra gångstråket med belysning, ny asfalt samt andra åtgärder som förbättrar tillgängligheten, till exempel räcken i kuperade partier, bänkar, ledstråk och skyltning.

Budgetkonsekvenser

Projektets utgifter kommer främst i samband med projektering och utbyggnad av allmän plats, vilket planeras ske under 2025-2026. Inkomster från markförsäljning beräknas vara staden till handa under 2025-2026. För budgetkonsekvenser se 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	-15	1 316	1 301
Parkanläggning	210	393	603
Övrig anläggning	0	0	0
Summa	195	1 709	1 904

Kommunala följdinvesteringar

Detaljplanen anses inte generera några följdinvesteringar.

Ekonomisk förändring

Att bryta ut och gå vidare med en detaljplan enbart för ett nytt polishus innebär en fördyrning jämfört med ett genomförande av föregående detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan. Hur stor den ekonomiska förändringen blir är svår att bedöma. En grov uppskattning visar dock på att det kan bli ca 20-30 miljoner kronor dyrare. Den ekonomiska uppskattningen bygger bland annat på:

- Gatukostnaden blir dyrare genom att det blir två entreprenader
- Kompletterande utredningar, värderingar etc
- Kompletterande ledningsflyttar
- Kostnad för projektledning ökar
- Fördyrande kostnader avseende flytt av fördelarstation

Osäkerhet och risker

Följande risker har identifierats:

- Genomförandet har mycket tekniska utmaningar som kräver kunskap och resurser i projektering och byggskede, där bygglogistiken blir en kritisk faktor. Detta ökar risken för ökade kostnader genom ändringar, tillägg och oförutsedda utgifter.
- I detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan föreslås åtgärder som påverkas genom att man bryter ut en del av detaljplanen. Det finns risk att efterföljande exploateringsprojekt blir dyrare att genomföra.
- När detaljplanen har genomförts och planerad byggnation finns på plats kommer exploatören med polismyndigheten som hyresgäst att vara sakägare under kommande planläggning av resterande del av Ernst Fontells plats. Som sakägare har de rätt att överklaga detaljplaner.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget. Den samlade bedömningen av exploaterings konsekvenser är rimliga i förhållande till de nyttor som detaljplanen medför genom att tillgodose Polismyndighetens behov av utökade lokalytor samt av nya ändamålsenliga lokaler.

Genom att redan i detta projekt utföra ombyggnation av Smålandsgatan inklusive en samordnad ledningsförläggning, håller vi nere kostnaderna samt undviker att behöva gräva upp gatan i omgångar. Detta kan innebära att exploateringsförvaltningen behöver förskottera utbyggnad av ledningar för att få med sig alla ledningsägare i den samordnade ledningsförläggningen. Vilket innebär en ekonomisk risk i det fall vidare detaljplanering och utbyggnad uteblir. Den ekonomiska risken med att förskottera ledningsförläggning bedöms dock vara lägre än den fördyrning som blir genom att avvakta med ombyggnad av Smålandsgatan.

Exploateringsförvaltningen anser att man bör fortsatt utreda möjligheten att genomföra en flytt av fördelarstationen i samband med byggnation av nytt polishus.

Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande kan godkännas.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån exploateringsnämndens uppdrag

Detaljplanen uppfyller inte nämndens mål kopplat till hållbarhet.

- 4.1.1.3 *Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist*
Fokusområde 4: Bygg en robust stad med ökad biologisk mångfald genom att Arbeta med ekosystemtjänster vid markanvisning, utformning av allmän plats och upplåtelser.

Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats med dess biotopvärden och ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden tas i anspråk. Detaljplanens genomförande följer därmed inte målet om att den biologiska mångfalden ska öka.

Förslag till åtgärd: Minimera negativ påverkan genom att uppnå målet för grönytefaktor. Ersätt genom kompensationsåtgärder på annan plats eller av annat värde.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	195
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	195
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	107
Gatuanläggningar	49
<i>Exploateringsfinansierade</i>	49
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	156
Projektnetto	39

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2024-års prisnivå mnkr	-2024	2025-2029	2030-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning		195		195
Exploateringsbidrag				0
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	195	0	195
Utbetalningar				
Mark*	5	102		107
Parkanläggning exploateringsfinansierad				0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad		49		49
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	5	151	0	156
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-5	44	0	39

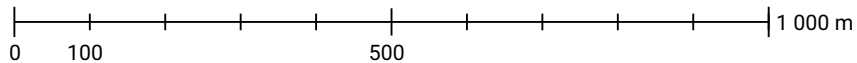
* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

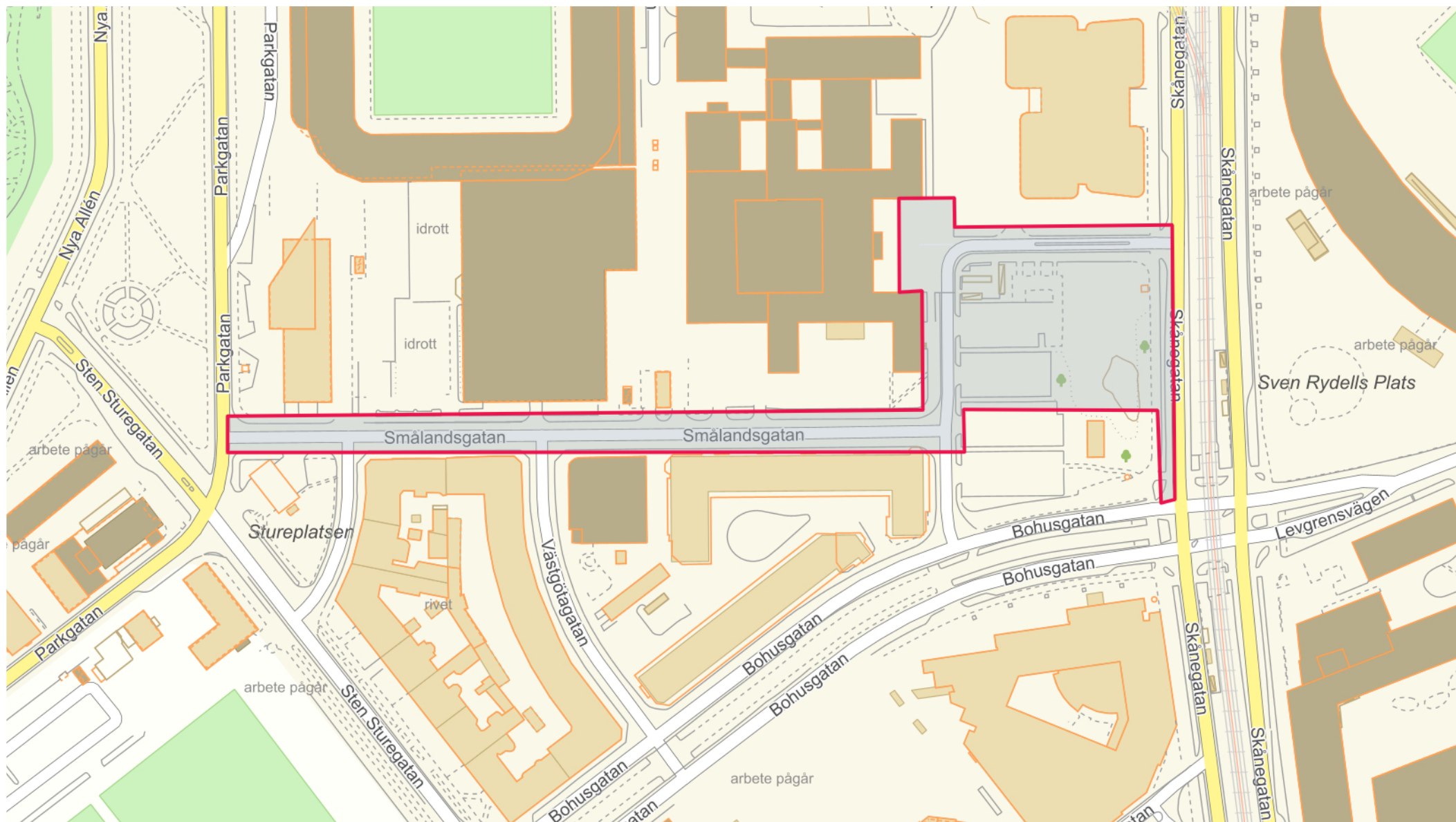
Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0



Skala: 1:10 000 (vid A4 liggande)





Skala: 1:2 000 (vid A4 liggande)

