

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-16

Ärendenummer EXF-2023-00627

EXN 2025-08-25

Handläggare

Magnus Bergström

Telefon: 031-368 10 24

E-post: magnus.bergstrom@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2 inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, bostäder, skola och verksamheter inom stadsdelen Järnbrott utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, bostäder, skola och verksamheter inom stadsdelen Järnbrott med begäran om exploateringsnämndens granskningsyttrande senast 1 juli 2025.

Planförslaget innefattar byggrätter för ca 625 bostäder men en del kan bli kontor då detaljplanen är flexibel. Vidare innefattar detaljplanen uppförande av ny F-9 skola med tillhörande idrottshall samt möjlighet för centrumändamål. Planförslaget innebär också utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen. Inom detaljplanen finns också kommunal mark för bostäder vilken kommer markanvisas. Uppkomna kostnader kommer finansieras genom markförsäljning samt exploateringsbidrag.

Sedan föregående granskning har bebyggelseförslaget omarbetats, där den huvudsakliga förändringen är att skolan placerats i det södra läget till förmån för bostäder längs Radiovägen. Ett arkiv har också tillkommit i den sydöstra delen av planområdet.

Exploatörer inom området är Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden samt Castellum.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet ger ett positivt resultat utifrån intäkter för markanvisat området.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark efter kommande markanvisning samt försäljning av kvartersmark till Castellum. Exploateringsnämnden får utgifter för inköp av mark från Castellum samt utbyggnad av gator, hantering av dagvatten och skyfallsvatten samt flytt av busshållplats.

Exploateringsnämnden får utgifter för anläggande samt drift och underhåll för ny gata inom allmän plats. Projektet bedöms ge ett positivt resultat om drygt 20 miljoner kronor.

Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll, totalt ca 1 500 tkr/år

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och intäkter från brukningstaxan samt utgifter för utbyggnad och drift av vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

I den nordöstra delen av planområdet tar projektet yta i anspråk som tidigare var odlingslotter. De odlare som sagts upp till följd av detaljplanen har erbjudits andra odlingslotter i närområdet. Vidare finns också 8 biotopskyddade träd inom detta område som behöver tas ned men dessa kommer ersättas i den nya gatan i söder. I övrigt bedöms projektet bidra med ökad grönska inom områden som idag är hårdgjorda

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär en ökad blandning av funktioner vilket kommer göra området mer levande under dygnet och bidra till att öka tryggheten. Förslaget möjliggör också för olika servicefunktioner att etablera sig i området.

Samverkan

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

Bilagor

1. Kostnadsbedömning
2. Översiktskarta
3. 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 bostäder, skola och verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 1 juli 2025. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrandet behandlas i exploateringsnämnden den 25 augusti 2025. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder, skola, idrottsplats, centrumändamål, restaurang, transformatorstation, detaljhandel, kontor och parkering. Vidare är syftet även att bevara och ej förvanska den kulturhistoriskt värdefulla före detta rundradiostationen inom området. Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande vilket innebär att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnd eller tidigare nämnder
2016-04-29	Planbeställning
2020-02-03	Samrådsyttrande, återremittering
2020-04-20	Samrådsyttrande
2022-12-12	Granskningsyttrande

Förenklat stadsutvecklingsförslag

Ett förenklat stadsutvecklingsförslag har tagits fram för detaljplaneprojektet tillsammans i projektgruppen. Det förenklade stadsutvecklingsförslaget beskriver syfte och mål med förslaget och den fortsatta plan och exploateringsprocessen. Vidare beskriver stadsutvecklingsförslaget vilken prioriteringsgrund som ska vara gällande för detaljplaneprojektet liksom en översiktlig ekonomisk bedömning samt belyser återstående knäckfrågor av vikt.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder, skola, idrottsplats, centrumändamål, restaurang, transformatorstation, detaljhandel, kontor och parkering. Syftet är också att bevara och ej förvanska den kulturhistoriskt värdefulla före detta rundradiostationen inom området.

I det ursprungliga planuppdraget ingick även bussdepån i söder, Radiovägen samt område norr om Radiovägen och område i väster. I ett tidigt stadium under arbetets gång konstaterades dock att bussdepån behövdes prioriteras varför detaljplanen delades. Vidare bedömdes att Radiovägens gestaltning och funktion som stadsgata behövdes utredas vidare varför den togs bort från detaljplanen. Det västra området i det ursprungliga förslaget har också utgått som en följd av att förskola inte kunde lösas inom området.

Utformning och funktion av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats vilken ska finansieras av exploateringsbidrag.

Allmän plats gata

De befintliga gatorna inom detaljplaneförslaget är i stora drag kvar i sina nuvarande lägen men förslaget innebär viss förändring av gatornas utformning med bland annat utbyggnad av gång- och cykelbanor. I den södra delen tillkommer ny allmän gata som förbinder

Järnbrotts Prästväg i väster med Amatörradiogatan i öster, som byggdes ut vid genomförandet av bussdepån. Angränsande till gatan i söder behöver också ett dag- och skyfallsdike anläggas. Gatorna runt området föreslås vara allmänna medan gatorna inom området blir lokalgator inom kvartersmark.

Till följd av den nya exploateringen behöver också en ny cirkulationsplats och ett förlängt busskörfält längs med Radiovägen anläggas för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken.

Markanvisningen

I det nordöstra delen av planområdet kommer staden markanvisa byggrätt för studentbostäder. Markanvisning planeras ske innan antagandet av detaljplanen.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Innan detaljplanen antas, ska i enlighet med Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan Kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till Kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän platsmark
- Medfinansiering av åtgärder i Radiovägen till följd av tillkommande trafikallstring
- Avstående av ersättningskrav med anledning av skyddsbestämmelser på rundradiostationen till följd av detaljplanen

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas 1:a kvartalet 2026. Det finns risk för överklagan som i så fall kommer påverka tidplanen för projektets genomförande. Om överklagande inte sker bedöms byggstart tidigast kunna ske 2:a kvartalet 2026, i annat fall troligen tidigast 4:e kvartalet 2026. Utbyggnad av kvartersmark kommer ske etappvis.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Investeringarna i allmän plats finansieras av berörda markägare (Castellum och kommunen) inom planområdet.

Projektkalkyl

Projektet innebär inkomster vid markförsäljning samt kostnader för staden i form av utbyggnad av allmän plats samt projektledningstid. Det totala projektnettot visar på ett överskott om drygt 20 miljoner kronor.

Kretslopp och vatten får kostnader i form av utbyggnad av allmänt VA-nät för att ansluta ny bebyggelse samt utbyggnad av dagvattenledning.

Budgetkonsekvenser

Projektets budgetkonsekvenser påverkar nämndens budget med tyngdpunkt på perioden 2026-2030, se bilaga 2.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljönämnden gällande allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	333	1 064	1 397
Park (träd)	25	12	37
Summa	358	1 076	1 434

För beräkning av kapitalkostnader har nuvarande internräntesats 1 procent använts. För avskrivningstiden har en schablon på 70 år använts för gata. För park har en avskrivningstid om 10 år för anläggningar ovan mark, och 30 år för anläggningar under mark använts.

Det ger beräknade totala driftskostnader om 1 434 tkr/år.

Genomförandebeslut

Med anledning av den osäkerhet som fortfarande råder kring dagvatten- och skyfallsdiket, bedömer exploateringsförvaltningen att det inte är lämpligt att i detta skede fatta beslut om genomförande. Frågan om genomförandebeslut kommer därför lyftas separat vid ett senare tillfälle, när förprojekteringen är klar och en tekniskt fungerande lösning kan redovisas.

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 bland annat möjliggöra för drygt 600 bostäder.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

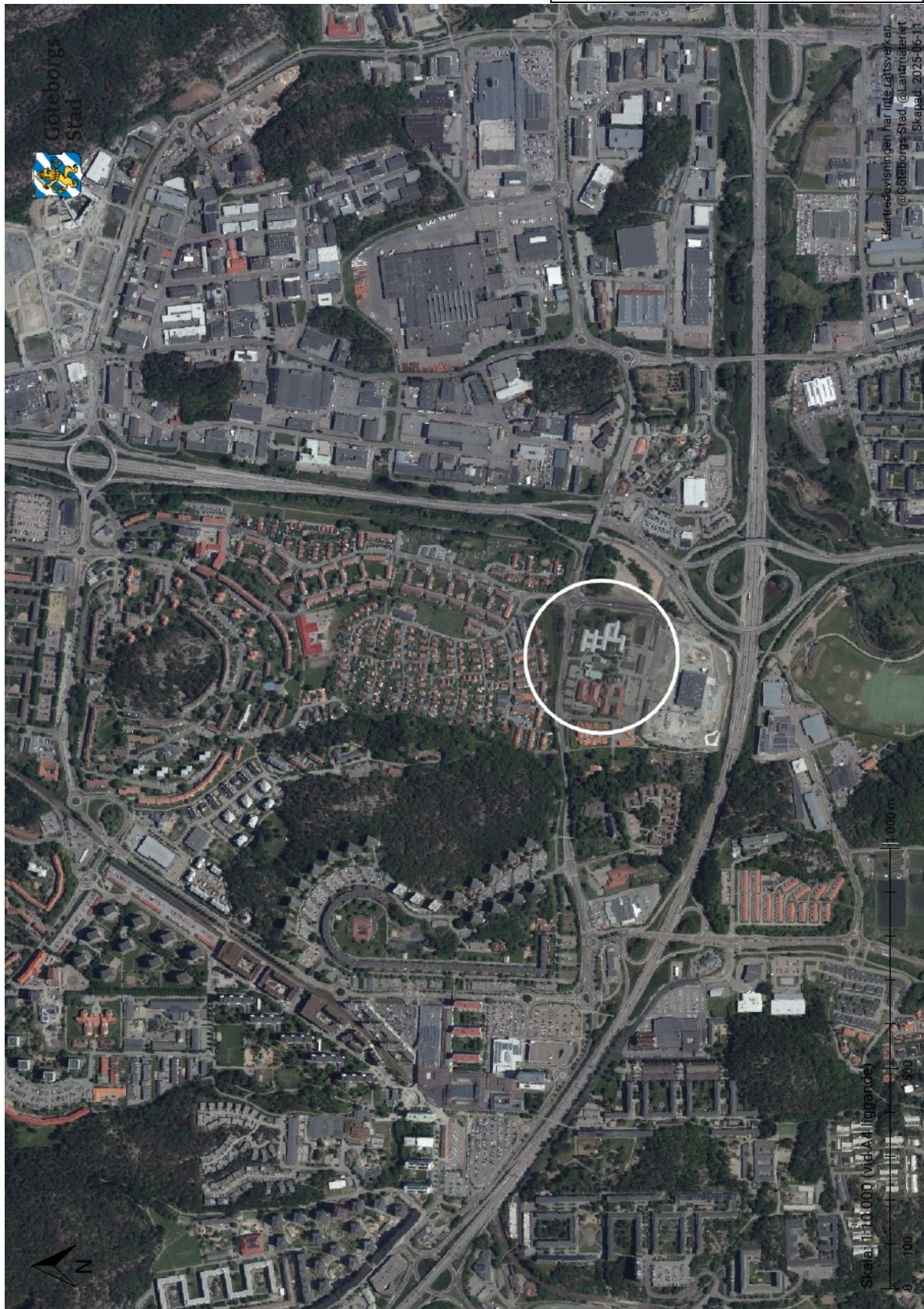
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 2025-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	40
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	31
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	71
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	1
Projektlledning	1
Markåtgärder	1
Gatuanläggningar	29
<i>Exploateringsfinansierade</i>	29
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	1
<i>Exploateringsfinansierade</i>	1
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	15
<i>Exploateringsfinansierade</i>	15
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	48
Projektnetto	23

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-08-25. Dnr EXF-2023-00627



Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-08-25. Dnr EXF-2023-00627

Detaljkarta

