



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2025-01-23

Ärendenummer: EXF- 2024-01524

EXN 2025-02-24

Handläggare

Janna Andersson

Telefon: 031-368 11 17

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

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats. 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. Exploateringsnämnden ska fatta beslut om genomförande innan detaljplanen antas. 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är i balans. Det är dock en tidig ekonomisk bedömning med stora osäkerheter. Osäkerheterna kommer att minska successivt i takt med fortsatt planering och inför kommande genomförandebeslut.

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 gata och gång- och cykelväg från Ernst Fontells Plats ut till Bohusgatan.

Projektinkomsterna summeras till 195 miljoner kronor och projektutgifterna till 195 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 VA-ledningar och ett nytt dagvattenmagasin.

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, med en omfördelning snarare än ökning. 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 75 000 kr.

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 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.

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

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.

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 4 februari 2025. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att samrådsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 24 februari 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

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.

Utformning och funktion av allmän plats

Det tillkommer inga nya ytor för allmän plats.

Detaljplanen medför att åtgärder behöver vidtas längs Ernst Fontells plats utmed det nya kvarteret ned till Bohusgatan och längs Skånegatan. Planteringar och en allmän upprustning av gatorna i förhållande till det tillkommande Polishuset föreslås.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggrätt möjliggörs under del av allmän plats.

Markanvisning

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 3 830 kvm.

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
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation.
- För kontorsbyggnad ska ett miljöcertifieringssystem tillämpas.
- Grönytefaktor 0,25

Avtal

För genomförandet av detaljplanen kommer genomförandavtal och köpeavtal tecknas med exploitören i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan

Enligt den översiktliga tidplan som tagits fram, kan detaljplanen antas i slutet av 2025. Byggstart bedöms kunna ske under 2026 förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder 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. Genom 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.

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 därmed att området avsett för fördelarstation tas med i planområdet.

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. Ny placering föreslås i norra delen av Ernst Fontells plats. Man behöver utreda denna placering vidare för att säkerställa genomförbarheten.

Genomförandet av detaljplan för nytt polishus vid Ernst Fontells plats innebär att man sannolikt uppnår en exploateringsekonomi i balans. Planavgränsningen innebär dock konsekvenser vid genomförandet av efterföljande exploatering. Konsekvensen kan bli mycket stora tekniska utmaningar, längre tidsperspektiv och känsliga provisorium med kraftiga fördyringar som följd. Exploateringsförvaltningen bedömer att efterföljande projekt/detaljplaner inom den större detaljplanen Smålandsgatan som nu utelämnas påverkas kraftigt negativt på grund av utbrytningen. Detta beror främst på att ledningsägare inte har möjlighet att själva ta höjd för eventuellt kommande kapaciteter och att kommunen därför kommer bära kostnader för att flytta och dimensionera upp ledningar med ett flertal etableringar och entreprenader som följd.

Möjligheten för exploateringsförvaltningen att ta en ekonomisk risk och bygga ut allmänplats i rätt ordning bör beaktas och undersökas.

Projektkalkyl

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är i balans. Det är dock en tidig ekonomisk bedömning med stora osäkerheter. Osäkerheterna kommer att minska successivt i takt med fortsatt planering och inför kommande genomförandebeslut.

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 gata och gc-väg från Ernst Fontells Plats ut till Bohusgatan.

Projektinkomsterna summeras till 195 miljoner kronor och projektutgifterna till 195 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

En biotopskyddad allé inom planområdet påverkas av planförslagets genomförande. 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 villkor om att nedtagna träd ska kompenseras genom återplantering med nya träd av arter som är väl anpassade till den speciella livsmiljö som råder för träd i tät stadsmiljö.

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 ersätta de värden som går förlorade.

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.

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	500	515
Parkanläggning	60	3	63
Summa	75	503	578

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, med en omfördelning snarare än ökning. 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.

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

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 går inte att bedöma i dag.

Osäkerhet och risker

Inom planarbetet har följande risker identifierats och ska arbetas vidare med inför granskning.

- Genomförandet har mycket tekniska utmaningar som kräver kunskap och resurser dels i projektering, men även i byggskedet 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 detaljplanen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget. Exploateringsnämnden ska fatta beslut om genomförande innan detaljplanen antas. 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.

Exploateringsförvaltningen ställer sig positiv till fortsatt arbete med planeringen under förutsättning att följande synpunkter beaktas.

- 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.
- Detaljplanens påverkan på framtida exploatering inom närområdet behöver studeras vidare.
- Genomförandet av detaljplanen behöver studeras vidare innan beslut om genomförande.
- Ur genomförandesynpunkt bör område avsett för fördelarstation tas med i planområdet.
- Det behöver tydliggöras att det enbart är delar av det bilagda trafikförslaget som avses genomföras.

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	165
Gatuanläggningar	30
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>30</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	195
Projektnetto	0

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	160		165
Parkanläggning exploateringsfinansierad				0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad		30		30
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	5	190	0	195
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-5	5	0	0

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0



Översiktskarta

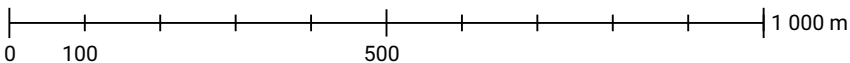
Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-02-24. Dnr EXF-2024-01524



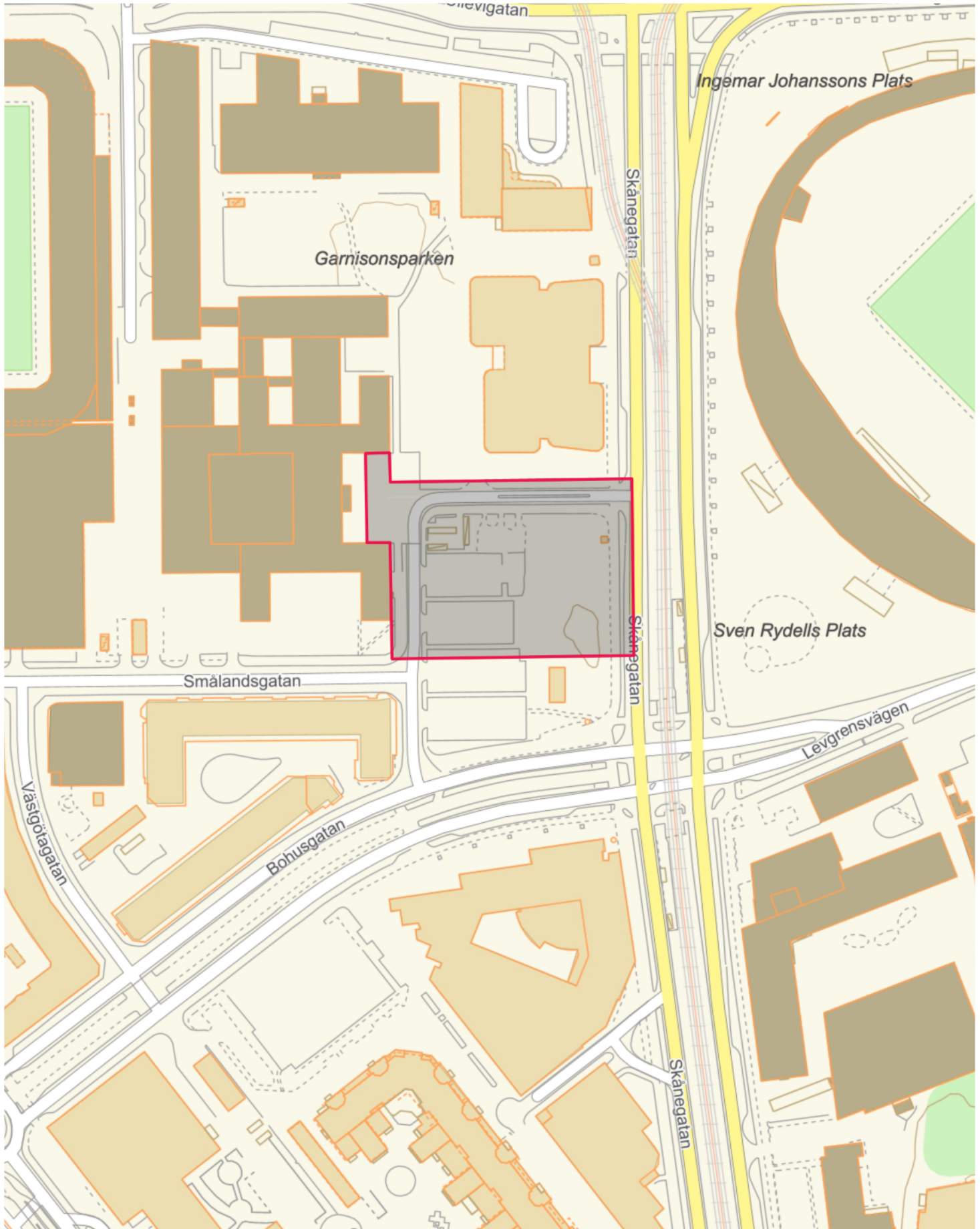
Göteborgs
Stad



Skala: 1:10 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-01-10



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

