



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-14

Ärendenummer EXF-2023-01577

EXN 2024-06-17

Handläggare

Hanna Andersson

Telefon: 031-368 10 41

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

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt med begäran om exploateringsnämndens yttrande.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 300 nya bostäder med inslag av verksamheter i bottenvåningarna och därmed bidra till en fortsatt omvandling av området. Tydliga och tillgängliga gator och stråk ska skapas och vändslingan vid Lana får en ändamålsenlig reglering som torg, med bibehållen kollektivtrafikfunktion samt stärkta vistelsevärden.

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL), men yttrandet lyfts till exploateringsnämnden då ärendet är av principiell vikt utifrån projektets omfattning om 300 lägenheter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (gata och torg) samt för projektledningstid. Utbyggnad av allmän plats avses dock finansieras av exploateringsbidrag varför nämnden i detta tidiga skede endast bedöms få ett mindre negativt projektnetto om ca 300 000 kronor på grund av kostnader för projektledningstid.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter förutsatt att det finns behov av ytterligare förbindelsepunkter eller uppdimensionering av befintliga.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att få utgifter för driften av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av nya gator och torg inom allmän plats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms att på sikt kunna bidra till ökad biologisk mångfald. Planområdet utgörs av redan ianspråktagen, hårdgjord mark med få ekologiska värden. Dock finns två träd som behöver tas ned där framför allt ett, en särskilt skyddsvärd sälg, har stora ekologiska värden. Planförslaget innebär att flera nya träd kan planteras. Dels på kvarterets bostadsgård, dels på torgytan samt i gatan. På så sätt bidrar detaljplanen till att träd, som på sikt kan bidra med ekosystemtjänster, tillkommer i området. Dock dröjer det många år innan värdet kan sägas vara kompenserat. För att säkerställa goda förutsättningar för träd och grönska på bostadsgården bör planbestämmelserna för detta bli mer specifika.

Att upprätta nya byggnader innebär en negativ påverkan ur klimatperspektiv. Att det tillkommer fler bostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge samt i anslutning till pendelcykelstråk skapar goda förutsättningar för de boende att resa hållbart, vilket är positivt ut klimatsynpunkt.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bedöms kunna bidra med vissa positiva effekter ur ett socialt perspektiv genom att bostäder med inslag av verksamheter i gatuplan tillkommer inom ett kvarter som tidigare enbart innehållit verksamheter. Projektet bidrar, tillsammans med pågående och nyligen avslutade projekt i närområdet, till en ökad stadsmässighet och sammanhållen stad med fler boende samt bättre underlag för verksamheter.

Förslaget möjliggör en ny kopplingen mellan spårvagnshållplatsen (Lana) och Ebbe Lieberathsgatan genom en tydligare gångbana, vilket bidrar till en säkrare och tryggare skolväg.

Förtätning med bostäder innebär samtidigt ett ökat tryck på kommunal service och i stadsdelen råder generellt brist på skolor och förskolor. Detta hanteras inte inom detaljplanen utan planen är beroende av att skol- och förskoleplatser tillskapas inom andra detaljplanearbeten som pågår i närområdet. Det är viktigt att kommunal service byggs ut i takt med att staden förtätas med bostäder. En risk är annars att park- och naturområden med sociala och ekologiska värden måste ianspråkta för att ge rum för tillfälliga skol- och förskolelösningar.

Kvarterets bostadsgård ska försörja ett stort antal boende på en begränsad yta som dessutom har bristfälliga solförhållanden. Kan bostadsgården inte erbjuda attraktiva vistelsemiljöer ökar förväntningarna att finna sådana platser på allmän plats. I det aktuella området finns få platser för vistelse på allmän plats. Även om det planeras en ny bostadsnära park väster om Ebbe Lieberathsgatan är parken liten och ska samtidigt försörja ett stort antal boende.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt 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 bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 28 maj 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att samrådsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 17 juni 2024. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden. Yttrandet lyfts till exploateringsnämnden då ärendet är av principiell vikt utifrån projektets omfattning om 300 lägenheter.

Detaljplanen eller dess innehåll har tidigare inte varit uppe för beslut i varken exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, park- och naturnämnden eller trafikinämnden.

Detaljplanen

Planområdet är beläget inom stadsdelen Krokslätt, väster om Mölndalsvägen och just norr om kommungränsen mot Mölndal och omfattar två privata fastigheter, omgivande gator och stråk samt spårvägens vändslinga vid Lana.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av service och urbana verksamheter i bottenvåningarna och därmed bidra till en fortsatt omvandling av området från industri och verksamhet till blandstad och ett område av innerstadskaraktär i linje med översiktsplanen. Tydliga och tillgängliga gator och stråk ska skapas inom planområdet och vändslingan vid Lana får en ändamålsenlig reglering som torg, med bibehållen kollektivtrafikfunktion samt stärkta vistelsevärden och tydligare kopplingar till omgivningen. Syfte med detaljplanen är också att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet för den nya bebyggelsen samt tillgodose att funktioner och värden i befintlig bebyggelse, ljusförhållanden och stadsbild kan bestå.

Detaljplanen medger uppförande av ca 300 bostäder och omfattar drygt 27 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) varav minst 300 kvadratmeter BTA lokaler för centrumverksamhet. Befintliga kontorsbyggnader föreslås rivas och ersättas med ett kringbyggt kvarter med bostäder i mellan sex och 17 våningar. Kvarteret har lokaler i delar av bottenvåningen och garage under mark. Cykelparkering kan anordnas i förråd under mark, i kvarterets bottenvåning samt i komplementbyggnad på gården.

Industrimark vid spårvägens vändslinga planläggs som allmän plats, torg, med spår och möjlighet till kiosk eller gatukök (finns ett befintligt på platsen idag). Del av ytan som planläggs som torg, norr om vändslingan, är idag upplåten med arrende för parkering, vilket avses sägas upp. Planförslaget medför därmed att Stadsmiljöförvaltningen får en något större yta att förvalta.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Utformning och funktion av allmän plats

Planområdet nås via Ebbe Lieberathsgatan i väster, Katrinedalsgatan i söder, och en privat kvartersgata i norra delen av området.

Ebbe Lieberathsgatan och Katrinedalsgatan smalnas av för att ge bättre förutsättningar för fotgängare, angöring samt trädplantering. Genom att längsgående angöringsfickor anläggs kan besökare stanna till och nå platsens verksamheter i bottenvåningen. Samtliga angöringsfickor är något smalare än kravet i teknisk handbok. Detta avsteg anses fungera då trafiken bedöms bli låg. I anslutning till Katrinedalsgatan anläggs en vändyta då befintlig vändyta inom kvartersmark försvinner. Ebbe Lieberathsgatan byggs om med samma sektion och mått som nyligen anlagts norr om planområdet.

Katrinedalsgatan delas mellan Göteborgs och Mölndals kommuner.

Ett allmänt gångstråk i norra delen av planområdet flyttas något söder ut och förläggs utanför den portik som stråket passerar igenom idag.

Ytan som planläggs som torg kommer fortsatt bestå av främst trafikala funktioner där vändslinga för spårvagn och busshållplats finns kvar. På en mindre yta i torgets nordöstra hörn finns dock möjlighet att utveckla ekologiska och sociala värden. Hur ytan ska utformas behöver studeras närmare i vidare planering, men både ytor för dagvattenhantering och grönska för att uppnå önskad grönytefaktor bör tillskapas här. I fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång är torgytan utpekad som mötesplats varför torgets utformning bör sträva efter att främja möten och samspel.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna (exploatörerna) till fastigheterna Krokslätt 34:10 och Krokslätt 34:18, för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän plats (gata och torg) inom planområdet samt allmän plats (park) utanför planområdet som är till nytta för fastighetsägarna i detaljplanen.

Erforderliga avtal om fastighetsbildning för detaljplanens genomförande kommer att upprättas. Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna där exploatörerna åtar sig att genomföra de åtgärder som beskrivs i utredningen.

Del av parkeringsbehovet kan delvis lösas genom parkeringsköp i befintliga parkeringsanläggningar i närområdet. Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägaren till Krokslätt 34:19 och 34:11 för att säkerställa tillgång till nödvändiga parkeringsplatser i befintligt garage.

Det finns ett befintligt arrendeavtal som kommer sägas upp i samband med att planen genomförs.

Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägaren till fastigheten Krokslätt 34:19 angående åtgärder på fastigheten Krokslätt 34:19 för att förbättra dagsljusförhållanden.

Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och delägarna i Krokslätt GA:20 gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen där kostnader för inträde i gemensamhetsanläggningen samt iordningställande av anläggningen regleras.

Tidplan

Granskning: kvartal 4 2024

Antagande: kvartal 2 2025

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2026

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (gata och torg) samt för projektledningstid. Utbyggnad av allmän plats avses dock finansieras av exploateringsbidrag varför nämnden i detta tidiga skede endast bedöms få ett mindre negativt projektnettot pga kostnader för projektledningstid. Projektnettot visar på ett negativt resultat om ca 300 000 kronor för exploateringsnämnden, se vidare bilaga 1.

Budgetkonsekvenser

Projektets utgifter kommer i samband med utbyggnad av allmän plats, vilket planeras ske under åren 2027-2029. Projektet får samtidigt inkomster i form av exploateringsbidrag. 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	61 tkr/år	710 tkr/år	771 tkr/år
Parkanläggning			
Övrig anläggning			
Summa			

Osäkerhet och risker

Det finns risker och osäkerheter avseende utbyggnaden vad gäller kostnader kopplade till konjunkturen, markförhållanden, intilliggande projekt och avtalsförhandlingar.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till planförslaget. Under förutsättning att erforderliga avtal träffas före antagande kan exploateringsnämnden tillstyrka planförslaget.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med viss del verksamhetslokaler i bottenvåningen i ett kollektivtrafiknära läge med goda förutsättningar för hållbart resande. Detta kan

medföra positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor till och från planområdet, vilket ligger i linje med Göteborgs Stads mål om minskad klimatpåverkan från transporter.

Förslaget överensstämmer med stadens mål "Göteborg har en hög biologisk mångfald" då ingen befintlig naturmark ianspråkats, samtidigt som viss växtlighet tillförs. Det är positivt att planförslaget innebär att fler träd kan tillkomma i området. För att säkerställa att det även kan finnas träd på bostadsgården, som kommer ligga på bjälklag, bör planbestämmelsen för bostadsgården specificeras. Exempelvis genom att reglera jorddjup. I kommande arbete med detaljplanen behöver också möjliga placeringar av träd på allmän plats studeras närmare.

I östra delarna av Krokslätt råder det brist på stadsdelspark, områdeslek och bostadsnära park. Planförslaget tillför inga sådana ytor utan bidrar till ett ökat behov av park- och lekytor. För att gå i linje med Göteborgs översiktsplan är detaljplanen beroende av att ny bostadsnära park tillskapas i angränsande detaljplan, Detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan. Inom ramen för det planarbetet planeras en mindre bostadsnära park, utgångspunkten är att detaljplanen ska bidra till utbyggnaden av parken genom exploateringsbidrag för att säkerställa utbyggnad av park och lek. Utan bidraget till parken ligger planförslaget inte i linje med Göteborgs översiktsplan eller Stadens mål "Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö". Trots utbyggnaden av bostadsnära park och områdeslek i angränsade detaljplan kvarstår bristen på stadsdelspark. Enligt översiktsplanen ska området Stuxbergsparken-Buråsparken utvecklas till stadsdelspark vilket hade åtgärdat bristen i området. Dock finns inga konkreta planer på hur parkutveckling ska genomföras. Detta behöver ingå i framtida stadsutveckling av Krokslätt.

Bostadsgården har en viktig funktion som mötesplats, lekyta och plats för vila. Bostadsgården är särskilt viktig för de människor som har svårt att röra sig längre sträckor på egen hand såsom små barn och äldre. Även om bostadsgården är relativt stor är det ett stort antal boende som ska samsas om ytan. Solstudien visar att enbart en liten del av gården är solbelyst mitt på dagen under vår- och höstdagjämning vilket skapar dåliga förutsättningar för en attraktiv vistelsemiljö. Detta ställer i sin tur ökade krav på närliggande allmän plats för att områdets invånare ska ha tillgång till vistelseytor av önskad kvalitet. I området finns idag få sådana ytor. Parken som planeras väster om Ebbe Lieberathsgatan är liten och ska försörja ett stort antal boende. I kommande arbete med detaljplanen behöver därför justeringar i förslaget, som förbättrar bostadsgårdens förutsättningar att bli en attraktiv vistelsemiljö, studeras.

Det planeras inte för någon skola och förskola inom denna detaljplan. Behovet av skola och förskola är redan stort i området och blir än större då denna detaljplan genererar en mängd nya bostäder. Detaljplan för skola, förskola och bostäder väster om Ebbe Lieberathsgatan pågår för att täcka viss del av behovet. Skulle den detaljplanen inte antas blir underskottet av skola och förskola ännu större för området och risk finns att staden inte klarar att nå sitt mål om blandad stad och att behovet av kommunal service inte kan tillgodoses.

Utformningen av torgytan behöver studeras vidare inför granskningen. Torget kommer vara en trafikall plats men visst utrymme finns för att tillskapa mer grönska och vistelsekvaliteter. Torget gränsar till Mölndal i söder, hur mötet mellan de båda

kommunerna ska utformas kan också studeras inom ramen för planarbetet. Även utformning av allmän plats kopplat till befintliga ledningar samt dagvatten- och skyfallshantering behöver studeras vidare. Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson

Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	20,0
Extern finansiering (stat, region etc)	
Summa Projektinkomster	20,0
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	0,3
Gatuanläggningar	20,0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>20,0</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0,0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0,0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	20,3
Projektnetto	-0,3

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 20XX-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0,0
Exploateringsbidrag			20,0	20,0
Extern finansiering				0,0
Summa inbetalningar		0,0	20,0	20,0
Utbetalningar				
Mark*		0,2	0,1	0,3
Parkanläggning exploateringsfinansierad				0,0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			20,0	20,0
Övriga anläggningar				0,0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0,0	0,2	20,1	20,3
Gatuanläggning skattefinansierad				0,0
Parkanläggning skattefinansierad				0,0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,0	-0,2	-0,1	-0,3

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Översiktskarta



Mölndals Stad

Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)
| 250 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Detalj-karta

