



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-22

Ärendenummer EXF-2023-01577

EXN 2025-09-22

Handläggare

Hanna Andersson

Telefon: 031-368 10 41

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

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan (inom stadsdelen Krokslätt)

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag 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. Exploateringsnämnden uppdrar till förvaltningen att fatta genomförandebeslut för detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg.
3. 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 granskningsyttrande senast den 24 september 2025.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder med inslag av service och verksamheter i bottenvåningarna samt därmed bidra till en fortsatt utveckling 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 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 har bedömts vara av principiell vikt utifrån projektets omfattning om knappt 300 lägenheter.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget. Förvaltningen bedömer att de flesta synpunkter som fanns vid samrådet har omhändertagits i planarbetet. Detaljplanen ligger dock fortfarande inom bristområde för stadsdelspark.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet bedöms generera ett mindre negativt projektnetto för exploateringsnämnden (berör främst projektledartid) då utbyggnad av allmän plats avses finansieras genom exploateringsbidrag. Planförslaget innebär en ökad driftkostnad för staden för de allmänna anläggningar som byggs ut i samband med planens genomförande.

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 säl, 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.

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

Det trafikförslag som tagits fram ämnar bidra till stadens riktlinje att främja hållbara transporter. Målet är att de som vill gå, cykla eller resa kollektivt ska kunna göra det på ett tryggt sätt samtidigt som de når sina resmål enkelt och smidigt. Förslaget bidrar också till att minska antalet markparkeringar till förmån för vistelseytor och grönska.

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. Detaljplanen förslår att ytan kring spårvagnens vändslinga utvecklas till torg med större inslag av grönska. Platsen är tänkt att fungera som en mötesplats för boende och verksamma i området. Idag är det stor brist på offentliga platser med sociala kvaliteter i området.

Lanas vändhållplats är idag en komplicerad trafikmiljö där i princip samtliga innerstadens transportsätt ska passera samma yta. Det får effekter för de grupper som passerar området och kan vara särskilt besvärligt för de med begränsad förmåga att röra eller orientera sig. Eftersom flödena av oskyddade trafikanter förväntas öka i och med planförslaget har trafikförslaget strävat efter en lösning som ökar trafiksäkerheten och skapar bättre kopplingar för gående. Torgytan utanför spårvagnens vändslinga fredas helt från personbilstrafik.

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 och allmänna platser byggs ut i takt med staden förtätas för att skapa en robust stad.

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 och verksamheter norr om Katrinedalsgatan inom stadsdelen Krokslätt med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 24 september 2025. 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. Planen hanteras med standard planförfarande men då ärendet i samband med samrådsyttrande bedömdes vara av principiell vikt utifrån projektets omfattning (knappt 300 lägenheter) lyfts även beslut om granskningsyttrande till exploateringsnämnden.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnd eller tidigare nämnder
2024-06-17	Samrådsyttrande

Detaljplanen

Planområdet är beläget inom stadsdelen Krokslätt, väster om Mölndalsvägen och direkt 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 verksamheter i bottenvåningarna och därmed bidra till en fortsatt utveckling 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 i så väl helhet som detaljer för den nya bebyggelsen, dess anpassning och bidrag till stadsbilden samt att värna funktioner och värden i befintlig bebyggelse intill planområdet.

Befintliga kontorsbyggnader föreslås rivas och ersättas med ett kringbyggt kvarter med bostäder i mellan sex och 17 våningar. Detaljplanen omfattar drygt 27 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) varav minst 300 kvadratmeter BTA lokaler för centrumverksamhet. Cirka 270 bostäder tillskapas. Kvarteret har lokaler i delar av bottenvåningen och garage i souterrängvåning. Bebyggelsen föreslås placeras med förgårdsmark i alla väderstreck, men bidrar till att definiera de omkringliggande gaturummen och torget.

Industrimark vid spårvägens vändslinga planläggs som allmän plats, torg, med spår och hållplats för kollektivtrafik 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

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 för befintligt gångstråk planläggs som kvartersmark.

Ytan som planläggs som torg får minskade trafikala anspråk då området utanför spårvagnens vändslinga helt fredas från personbilstrafik. Spårvagnens vändslinga och körväg för buss samt angöring till kioskbyggnad lämnas opåverkat. Befintlig in- och utfart mot Mölndalsvägen föreslås att tas bort för att skapa en mindre komplicerad trafiksituation på torgytan. Detta lämnar utrymme för att tillskapa sociala och ekologiska värden på torget. En förslagshandling för torgets utformning har tagits fram där målet har varit att tillskapa mer grönska, mötesplatser, vistelsekvaliteter samt bättre rörelsemöjligheter över torget. Föreslagen gestaltning är inspirerat av namnet Lana och spinneriet som namnet är sprunget från.

Trafikförslaget har tagit fram åtgärder som separerar gående från motorfordon samt minskar mängden rörelser från motorfordon i området. Gångbanan som placeras utanför den befintliga portiken skapar en tryggare skolväg. Torget kommer ha en plan yta där det finns möjlighet att anlägga taktila ledstråk och andra åtgärder som stödjer personer med rörelsehinder.

Det råder brist på tillgängliga park- och rekreationsytor, samt lekmiljöer för barn i närområdet och exploateringen är beroende av att en ny kommunal park anläggs i närområdet, vilket planeras sydväst om korsningen Varbergsgatan/Ebbe Lieberathsgatan i närliggande pågående detaljplanearbete.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

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 för att säkerställa att de mobilitetsåtgärder som presenteras i mobilitets- och parkeringsutredningen genomförs.

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

Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägaren till fastigheten Krokslätt 34:19 (utanför detaljplanen) 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, utökad omfattning samt iordningställande av anläggningen regleras.

Avtal skall tecknas mellan exploatörerna och fastighetsägaren till grannfastighet i Mölndal för att säkerställa genomförandet samt finansiering av nödvändiga åtgärder för att minska industribuller.

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

Tidplan

Enligt den översiktliga tidplan som tagits fram, kan detaljplanen antas under andra kvartalet 2026. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande och byggstart bedöms då kunna ske i slutet av 2026.

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 under planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Kostnadsbedömning

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats gata, torg och park (utanför planområdet) 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 350 000 kronor för exploateringsnämnden, se bilaga 1.

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.

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	0	662	662
Torganläggning	65	345	410
Gatuträd	15	25	40
Summa	80	1 032	1 112

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar, samt skötsel och underhåll. Kostnaden för drift av gatanläggningarna bedöms efter byggnation likvärdig som innan byggnation.

Exploateringsnämnden får något minskade intäkter på grund av uppsägning av befintligt arrendeavtal för parkering.

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

Genomförandebeslut

Då avtalsförhandlingen inte är klar och det finns vissa osäkerheter kvar kring inkomst och utgiftssidan bedömer exploateringsförvaltningen att ett genomförandebeslut inte kan godkännas i detaljplanens granskningsskede, utan fattas inför detaljplanens antagande.

Osäkerhet och risker

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

Bostadsexploateringen är beroende av att skola och förskola säkerställs i pågående detaljplaner i närområdet, bland annat i pågående detaljplan väster om Ebbe Lieberathsgatan, vilket kan komma att påverka tidplanen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till planförslaget.

Exploateringsförvaltningen bedömer att de flesta synpunkter som fanns vid samrådet har omhändertagits i planarbetet. Detaljplanen ligger dock fortfarande inom bristområde för stadsdelspark.

Eftersom området till stora delar är hårdgjort och delvis saknar grön infrastruktur är det viktigt att grönska prioriteras i genomförandet. Detaljplanen skapar bättre förutsättningar att tillskapa grönska. Staden ska sträva efter att uppnå uppsatta målvärden för grönytefaktor. Det kommer dock vara utmanande inom planområdet då grönska behöver konkurrera med underjordisk infrastruktur och trafikala anspråk.

Då avtalsförhandlingen inte är klar och det finns vissa osäkerheter kvar kring inkomst och utgiftssidan bedömer exploateringsförvaltningen att ett genomförandebeslut inte kan fattas i detaljplanens granskningsskede. Förvaltningen föreslår att genomförandebeslutet fattas med stöd av aktuell delegation 3.3.9 *Genomförandebeslut för exploateringsinvestering med uppskattade totala utgifter upp till 1000 prisbasbelopp per projekt* inför detaljplanens antagande.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson

Avdelningschef projekt söder

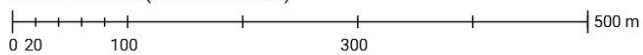
Bilaga 1

Kostnadsbedömning	
<i>Upprättad i 2024-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	27,8
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	27,8
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	0,4
Gatuanläggningar	27,8
<i>Exploateringsfinansierade</i>	27,8
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	28,2
Projektnetto	-0,4

Bilaga 2 - Översiktskarta



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-08-21

Bilaga 3 - Detaljkarta

Bilaga till tjänsteutlåtande till
exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF-2023-01577

