



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-01-10

Diarienummer: EXF-2023-00465

Handläggare

Fredrik Olausson

Telefon: 031-368 11 37

E-post: fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för Detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass, utökat förfarande, samt beslut om genomförande

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell, handel samt bostäder. Exploatör inom kvartersmarken är Skanska Fastigheter Göteborg AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planförslaget utifrån det allmänna intresset och utifrån platsens kulturhistoria ska handläggas med ett utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige. Planförslaget innebär ett nollresultat för exploateringsförvaltningen.

Exploateringsförvaltningen är i stort positiva till förslaget då det möjliggör för bland annat kontor i ett kollektivtrafikhärläge, vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande. Under förutsättning att exploateringsavtal träffas före antagande kan exploateringsförvaltningen tillstyrka planförslaget. I avtalet är det särskilt viktigt att säkra exploateringsbidrag till en framtida stadsdelspark "Kajparken" som ligger utanför

planområdet. Detta för att planförslaget ska ligga i linje med stadens mål "Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö" samt översiktsplanen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får en inkomst i form av exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget är för del av allmän plats utanför planområdet såsom gata och park.

I samband med detaljplanens genomförande får nämnden utgifter för utbyggnad av allmän plats (gata), ledningsomläggningar samt dagvatten- och skyfallsåtgärder.

Exploateringsnämnden får även utgifter för projektledningstid.

Totalt sett innebär projektet ett nollresultat för exploateringsförvaltningen. Stadsmiljöförvaltningen får något ökade driftkostnader för allmän platsmark. Detaljplanen förväntas tillskapa nya arbetstillfällen i området.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms ha neutral inverkan sett ur ett ekologiskt perspektiv. Att uppföra nya byggnader innebär en viss negativ påverkan ur ett klimatperspektiv. Å andra sidan möjliggör detaljplanen verksamheter och bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Det här skapar goda förutsättningar för hållbart resande, vilket i sin tur kan bidra till att minska utsläpp av växthusgaser från transporter.

Bedömning ur social dimension

Då planförslaget enbart innehåller kvartersmark är möjligheterna begränsade att inom detaljplanen bidra till att stärka sociala kvaliteter. Förslaget bidrar inte till närområdets eller stadsdelens behov av friytor och kommunal service, samtidigt som att boende och verka inom planområdet inte kommer erbjudas tillräcklig friyta för utevistelse. Planförslaget bedöms dock kunna medföra vissa sociala effekter på längre sikt, då detaljplanen genom exploateringsbidrag kan bidra till att förverkliga en föreslagen framtida park vid Gullbergsstrand. Att tillskapa parken är avgörande för att barn, boende och verka inom såväl detaljplaneområdet, som Centralenområdet i stort ska få tillgång till en rekreativ vistelsemiljö för vila, möten och fysisk aktivitet.

Planförslaget möjliggör för kategoribostäder i området som idag präglas av kontor och verksamheter, vilket bedöms positivt ur ett trygghetssperspektiv. Fler bostäder innebär att området befolkas under fler tider på dygnet vilket kan bidra till en ökad trygghet.

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett i ärendet.

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 Centrumutveckling vid Kilsgatan inom stadsdelen Gullbergsvass med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 2 februari 2024. Exploateringsnämnden har begärt förlängd svarstid och ärendet behöver därför omedelbart justeras. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen var fram till granskningen upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Inför granskningen har stadsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att planförslaget utifrån det allmänna intresset, utifrån platsens kulturhistoria ska handläggas med ett utökat planförfarande. Planen bedöms därför vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2017-11-28	Beslut om planbesked i byggnadsnämnden för Gullbergsvass 5:23
2018-11-27	Beslut om planbesked i byggnadsnämnden för Gullbergsvass 5:17
2023-02-28	Yttrande i exploateringsnämnden över förslag till detaljplan

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter som medger bland annat kontor, hotell och handel. Detaljplanen möjliggör även för mindre bostäder. Planområdet innehåller en äldre kulturhistorisk byggnad från 1880-talet som bevaras. Detaljplanen syftar även till att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö. Projektet omfattar byggnation av kontorslokaler på cirka 15 000 – 20 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav 1500 kvadratmeter utgörs av kontorslokaler i befintlig byggnad. Höjd på ny bebyggelse blir 5 – 18 våningar.

Detaljplanen ligger inom Centralenområdet, cirka 500 meter norr om centralstationen. Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader har byggts och planeras att uppföras inom de närmsta åren. Den överdäckning som genomförts över Götaleden har kopplat planområdet närmare centralstationen och innerstaden rent fysiskt.

Planområdet omfattar fastigheterna Gullbergsvass 5:17, 5:27 och 5:28 och alla ägs av Skanska Fastigheter Göteborg Ab. Planområdet utgör cirka 2314 kvadratmeter. Tidigare utgjorde Gullbergsvass 5:27 och 5:28 en gemensam fastighet och hette då Gullbergsvass 5:23. Fastighetsindelningen gjordes 2022-07-22.

Utformning och funktion av allmän plats

Kilsgatan och Kämpegatan omger planområdet. De är lokalgator med låga flöden och ingår i en annan detaljplan (överdäckningen av Götaleden) som antogs under kvartal 4, 2023. Kilsgatans utformning har utretts i ett trafik- och utformningsförslag. Utformning skapar ett funktionellt, tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert gaturum, med grönska och stadsmässighet.

Kilsgatan behöver höjas i öst-västlig sträckning för att uppfylla riktlinjer för utrymning från byggnaden vid höga vattenstånd. Höjdalalternativet +2,5 meter vid entré har valts och studerats i trafikförslaget. Gatan planeras att utformas med ”ett golv” för att bland annat

öka tillgänglighet. Den separerade cykelbanan i söderläge behålls. Inslag av växtlighet föreslås för att bidra till ett mer trivsamt gaturum. Mobilitet- och parkeringsutredningen visar behov av 32 bilplatser och 200 cykelplatser. In- och utfart till det underjordiska parkeringsgaraget har utretts och planeras via en befintlig ramp i angränsande fastighet.

Avtal

För att genomföra detaljplanen måste kommunen utföra åtgärder på allmän plats utanför detaljplaneområdet. Exploateringsavtal kommer att tecknas för att säkerställa genomförandet av planen.

Avtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för allmän plats gata och park.
- Geotekniska förutsättningar för att bygga i anslutning till Gullbergstunneln

Parallellt med detta avtal tecknas också två ytterligare avtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen;

- Avstående av ersättning av skyddsbestämmelser
- Mobilitetsavtal

Tidigare har exploateringsförvaltningen tecknat föravtal med exploatören.

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige Q3 2024 och med ett laga kraftbeslut samma kvartal. Exploatören planerar att genomföra förberedande arbeten med start våren 2024. Exploatören har exempelvis fått rivningslov för delar av befintlig byggnation. Utbyggnad av allmän plats gata förväntas utföras under 2025-2026.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl och budgetkonsekvenser

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden får intäkter i form av exploateringsbidrag. Bidraget finansierar ombyggnationen av Kilsgatan som ligger i direktanslutning till planområdet. Exploatören erlägger därtill ett bidrag till Kajparken i Gullbergsvass.

Planförslaget innebär ett nollresultat för exploateringsförvaltningen.

För att närmare se projektets **Projektkalkyl** och **budgetkonsekvenser**, se **Bilaga 1** och **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	6 tkr	146 tkr (räknat på gatuanläggning på 7 877 tkr)	152 tkr
Parkanläggning			
Övrig anläggning			
Summa	6 tkr	146 tkr	152 tkr

Kommunala följdinvesteringar

Till följd av ny exploatering kan kommunen få följdinvesteringar kopplat till det pågående arbete kring Kajparken i Gullbergsvass. Inga beslut eller kostnadsuppskattningar finns i dagsläget kring detta.

Ekonomisk förändring

Sedan samråd har förvaltningen studerat och kommit fram till en summa som förvaltningen anser är nödvändig att exploatören erlägger till Kajparken i Gullbergsvass.

Osäkerhet och risker

- Projektet har en snäv tidplan. Det finns risk att tidplanen inte kan hållas.
- Det är osäkert hur exploateringsbidraget säkras över tid då det inte finns några beslut kopplade till Kajparken i Gullbergsvass.

Förvaltningens bedömning

Tidigare synpunkter från exploateringsnämnden har blivit tillgodosedda i planarbetet.

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

Detaljplanen möjliggör för kontor, handel, verksamhetslokaler och kategoribostäder i ett kollektivtrafikhärläge 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.

I området kring detaljplanen är det stor brist på parker och andra offentliga friytor och planförslaget bidrar inte till att tillskapa sådana ytor. Detaljplanens innehåll bidrar också till ett ökat behov av parker. Eftersom planförslaget inte innehåller allmän plats behöver behov av offentliga friytor hanteras utanför planområdet. I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park (Kajparken) vid Gullbergsstrand. Utgångspunkten är att detaljplanen ska bidra till utbyggnaden av parken genom exploateringsbidrag. Utan bidraget till parken ligger planförslaget inte helt i linje med Göteborgs översiktsplan eller Stadens mål "Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö", då planförslaget möjliggör för bebyggelse i ett område som helt saknar parker.

Frågan kring Kajparken behöver följas upp i fortsatt planarbete och finansiering av parken behöver delvis säkerställas i exploateringsavtal.

Exploateringsförvaltningen godkänner genomförandet i detta skede.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef

Bilaga 1

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 2023-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	8
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	8
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	
Gatuanläggningar	8
<i>Exploateringsfinansierade</i>	8
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	8
Projektnetto	0

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 gatuanslaggningar</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

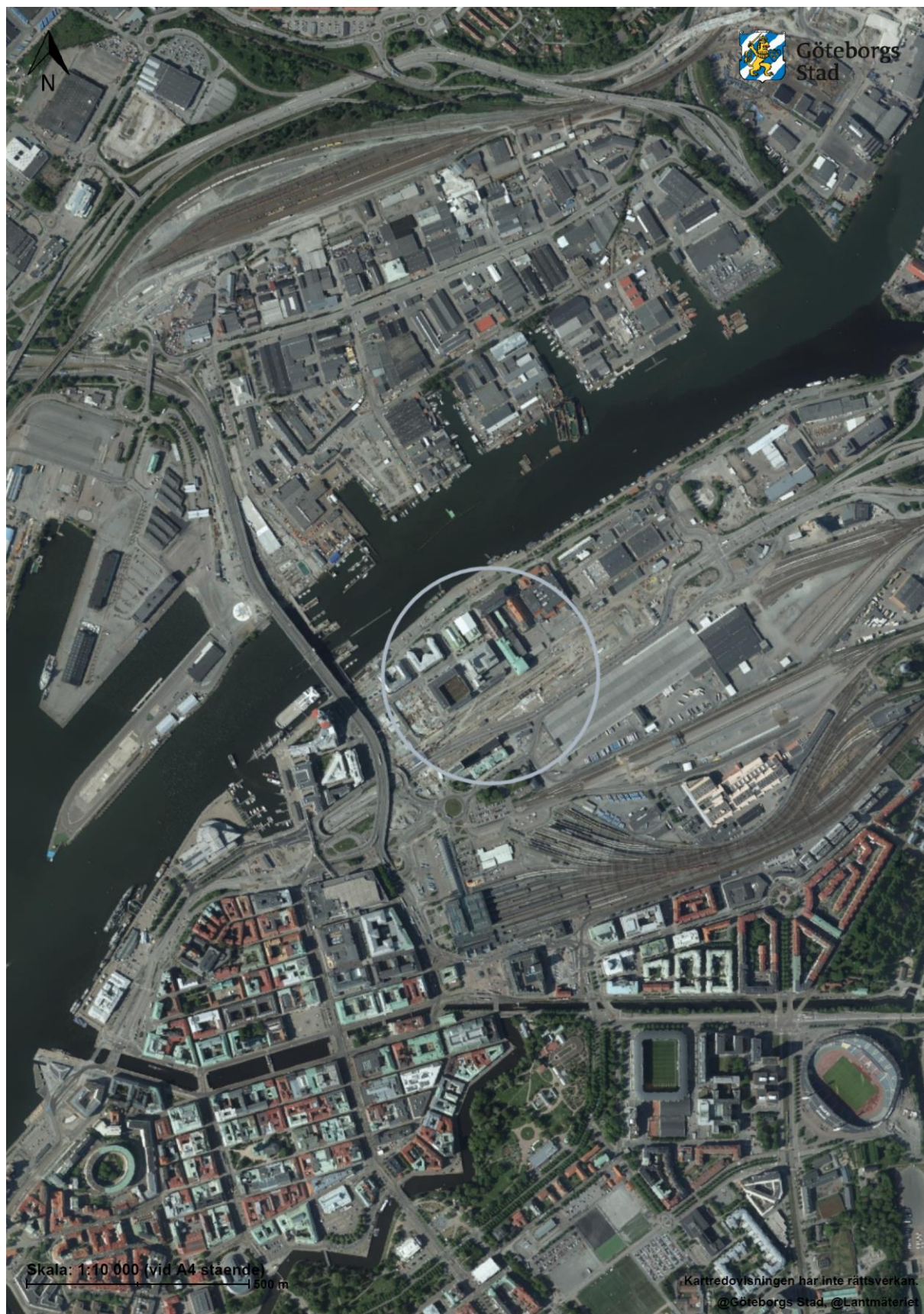
Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2023-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-2034	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag			8	8
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	8	8
Utbetalningar				
Mark*				0
Parkanläggning exploateringsfinansierad			0	0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			8	8
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	0	8	8
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	0

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Översiktskarta



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet