

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-08

Ärendenummer EXF-2024-01300

EXN 2025-03-24

Handläggare

Anna Björnered

Telefon: 031-368 11 69

E-post: anna.bjornered@exploatering.goteborg.se

Återtagande av markreservation för handel, kontor, industri och/eller hotell till KB Lerholmen 5 inom fastigheterna Högsbo 757:332 och Kobbegården 9:20 inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden återtar markreservation för handel, kontor och industri och/eller hotell till KB Lerholmen 5 inom fastigheterna Högsbo 757:332 och Kobbegården 9:20 som beslutades i fastighetsnämnden den 14 mars 2005.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen lyfter ärendet till nämnden och föreslår att markreservationen till KB Lerholmen 5 inom fastigheterna Högsbo 757:332 och Kobbegården 9:20 som beslutades i fastighetsnämnden den 14 mars 2005 ska återtas. Förvaltningen anser att markreservationen har förfallit eftersom arbetet med förslag till detaljplan för handel, kontor och hotell vid Sisjömotet inom stadsdelarna Askim och Högsbo avbrutits av byggnadsnämnden den 23 juni 2020 samt att staden inte har för avsikt att starta någon ny detaljplan för området. I samband med avbrytandes informerades exploatören om att dåvarande Fastighetskontoret ansåg att markreservationen förfallit. I mars 2024 kontaktades exploateringsförvaltningen av exploatören som framförde att man ville aktualisera markreservationen igen. Viss brevväxling har skett sedan dess och parterna har olika syn på markreservationen. Mot bakgrund av ovan lyfts ärendet nu till exploateringsnämnden för beslut om återtagande av markreservationen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

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

Bilagor

1. Karta över markreserverat område

Protokollsutdrag skickas till

KB Lerholmen 5

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att markreservationen till KB Lerholmen 5 inom fastigheterna Högsbo 757:332 och Kobbegården 9:20 den 14 mars 2005 ska återtas av exploateringsnämnden eftersom arbetet med förslag till detaljplan för handel, kontor och hotell vid Sisjömotet inom stadsdelarna Askim och Högsbo avbrutits av byggnadsnämnden den 23 juni 2020.

Beskrivning av ärendet

I samband med att Strukturplan för handel i Sisjön mm inom stadsdelen Askim togs fram beslutade dåvarande fastighetsnämnden 2005-03-14 om att ge bolaget KB Lerholmen 5 en markreservation för ett område sydväst om Sisjömotet. Markreservationen löd: ”kommunen ska medverka till att ett område mellan kv Falsterborev och Söderleden planläggs för handel, kontor, industri och/eller hotell. Under den tid detaljplanen prövas erhåller bolaget en avgiftsfri markreservation. Om detaljplan inte kan antas för området, förfaller reservationen utan löfte om ersättning eller annan kompensation till bolaget. Markområdet är markerat med bred röd begränsningslinje på karta bilaga 2. Blivande kvartersmark inom planområdet skall därefter överlåtas utan ersättning till bolaget”.

Området belastas av en högspänningsledning och bolaget förväntas stå för alla kostnader kopplade till att sanera och markförlägga ledning mm.

I samband med att Göteborgs Stad och Mölndals Stad önskade exploatera områden längs Söderleden/Fässbergsdalen tecknades 2017 avtal mellan kommunerna samt Trafikverket och Västtrafik avseende infrastrukturåtgärder för att avlasta Söderleden. Parallellt tecknades även ett medfinansieringsavtal mellan Mölndals Stad och Göteborgs Stad. Detaljplanen sydväst om Sisjömotet, där området för markreservationen ingick, var en av de detaljplaner som angavs i avtalen som framtida exploatering och som förväntades vara med och bidra ekonomiskt till de infrastrukturåtgärderna. En konsekvens av att detaljplanen avbrutits och exploateringsprojektet avslutas är att staden inte har full kostnadstäckning för de infrastrukturåtgärder som staden åtagit sig att bekosta. Dialog förs mellan parterna om att eventuellt teckna ett tilläggsavtal.

Detaljplanen

Förslag till detaljplan för det berörda området var ursprungligen en del i den större detaljplan som möjliggjorde utbyggnad av Sisjöns handels- och verksamhetsområde öster om Sisjövägen. Förslag till detaljplanen för det berörda området bröts efter samrådet 2011 ut ur den större detaljplanen då det fanns osäkerheter kring avtal och genomförandefrågor gällande flytt av ställverk och nedgrävning av luftledningar som korsar planområdet. I samband med att det tagits fram ett förslag till lösning för flytt av ställverket återstartades planarbetet för det berörda området under våren 2019.

I april 2019 genomförde dåvarande stadsbyggnadskontoret en avstämning med Länsstyrelsen som meddelade att de såg svårigheter med att komma fram med liggande förslag till detaljplan. Främst var det påverkan på Stora ån som rinner genom planområdet som komplicerar detaljplanens genomförande. Sedan samrådet 2011 hade bedömningen av Stora åns morfologiska status ändrats till dålig och får inte försämrats, vilket innebär att

befintlig naturmark kring ån i stort måste bevaras. Strandskyddslagstiftningen hade ändrats så att strandskydd inträder till ett avstånd av 100 meter från ån vid antagande av ny detaljplan.

Sammantaget innebar detta att endast en mindre exploatering bedömdes möjlig att pröva i detaljplan samt att de åtgärder som påverkar Stora ån inte kunde genomföras. Mot bakgrund av ovanstående inkom därför KB Lerholmen 5 (Alaska Fastigheter AB) 2020-02-06 med en begäran om att detaljplanearbetet skulle avbrytas. Byggnadsnämnden tog den 23 juni 2020 beslut om att detaljplanearbetet skulle avbrytas.

Markreservation

En markreservation är en tidigare och mindre vag form av överenskommelse än en markanvisning, där projektets förutsättningar är mer oklara. Markanvisning är en överenskommelse som innebär att en part har ensam rätt att förhandla med kommunen om en framtida överlåtelse av ett visst markområde. Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning och de löper oftast på 2 år i taget. Markanvisningsavtal tecknas mellan parterna för att reglera villkoren och tanken är att ett genomförandeavtal ska tecknas innan markanvisningen löper ut. Kommer parterna inte överens om ett genomförandeavtal under markanvisningstiden förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning för endera part. En markreservation är en vagare form av överenskommelse som är tänkt gälla under en kortare period innan upplåtelsen omvandlas till en markanvisning.

Nuläge

När detaljplanearbetet avslutades 2020 informerade tjänstemän på dåvarande fastighetskontoret muntligen representanter för KB Lerholmen 5 om att förvaltningen ansåg att markreservationen förfallit i samband med detaljplanens avbrytande. I mars 2024 kontaktades exploateringsförvaltningen av exploatören som framförde att man ville aktualisera markreservationen igen. I juni 2024 skickade exploateringsförvaltningen ett brev till exploatören där man redogjorde för att förvaltningen ansåg att markreservationen förfallit. I december 2024 skickade exploatören ett svar och förklarade att man ansåg att markreservationen fortfarande gäller, bland annat framfördes att exploatören aldrig haft för avsikt att avveckla projektet och man redogjorde även för en annan syn på strandskyddet. Mot bakgrund av ovan lyfts ärendet nu till exploateringsnämnden för beslut om återtagande av markreservationen.

Förvaltningens bedömning

Stora ån rinner genom området och den är viktigt för avrinningen i området. Dess morfologiska status är dålig och får inte försämrats, vilket innebär att befintlig naturmark kring ån i stort måste bevaras. I översiktsplanen står att blågröna stråk ska värnas och exploatering ska undvikas oavsett syfte. Strandskyddet, som är ett allmänt intresse, återinträder och en dispens från det är komplicerat. Mot den bakgrunden har förvaltningarna en gemensam syn på att ingen ny detaljplan ska startas för platsen. Förvaltningen föreslår att markreservationen till KB Lerholmen 5 inom fastigheterna Högsbo 757:332 och Kobbegården 9:20 ska återtas av exploateringsnämnden utifrån byggnadsnämndens beslut den 23 juni 2020 om att avbryta detaljplanen för det

reserverade området samt att staden inte har några planer på att starta upp en ny detaljplan för platsen.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

