



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-21

Ärendenummer EXF-2025-00402

EXN 2025-04-22

Handläggare

Evelina Sandström

Telefon: 031-368 11 78

E-post: evelina.sandstrom@exploatering.goteborg.se

Medgivande att söka planbesked på kommunägd mark för Framtiden Byggutveckling AB och Högsbohöjds Tennisklubb på fastigheten Järnbrott 758:66

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden medger att Framtiden Byggutveckling AB (org.nr 556731-5170) och Högsbohöjds Tennisklubb (org.nr 857205-6557) gemensamt ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att pröva ändrad markanvändning inom del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66.

Sammanfattning

Framtiden Byggutveckling AB och Högsbohöjds Tennisklubb har båda inkommit med ansökan om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för utveckling inom del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66. Framtidens ansökan syftar till att pröva ändrad användning av den samfälliga fastigheten Järnbrott S:103 som idag utgörs av markparkering och garage. De önskar pröva platsen för bostadsbebyggelse samt parkeringshus. Tennisklubbens ansökan syftar till att expandera befintlig tennisverksamhet. Den befintliga anläggningen ligger på fastigheten Järnbrott 758:66 och del av fastigheten arrenderas av tennisklubben.

De båda aktörerna har var för sig skissat på utveckling de önskar få prövat i detaljplan. Deras skisser är delvis på samma ytor på mark ägd av kommunen. Exploateringsnämnden föreslås medge att Framtiden Byggutveckling AB och Högsbohöjds Tennisklubb gemensamt ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att inom den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66 pröva utveckling. Medgivandet föreslås ges till de sökande gemensamt. Medgivandet innebär inte ett löfte om markanvisning vid positivt planbesked.

Lämplighetsprövningen för framtagande av en ny detaljplan och dess utformning görs av stadsbyggnadsförvaltningen. Samtliga kostnader för prövning och eventuell planprocess skall betalas av Framtiden och Tennisklubben.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Medgivandet i sig ger inte några ekonomiska konsekvenser för staden. Inför en eventuell kommande planläggning behöver ställning tas till de ekonomiska konsekvenserna av en utveckling. Utvecklingen bedöms i detta tidiga skede inte ge staden några kostnader men

i det fall det ändå skulle uppstå kostnader så täckas dessa av exploateringsbidrag och intäkter från framtida markförsäljning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Delar av ytorna som önskas prövas för annan markanvändning är idag utpekade som stadspark i översiktsplanen. Ytan är dock delvis redan ianspråktagen för byggnation och övriga ytor ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och befintliga strukturer.

Medgivandet ger endast sökande möjlighet att ansöka om planbesked. Vilken påverkan en förändrad markanvändning har ur ett ekologiskt perspektiv behöver bedömas i förprövningen som görs av stadsbyggnadsnämnden.

Bedömning ur social dimension

Ett gemensamt medgivande till de båda aktörerna bedöms ge möjlighet till ett tillskott av bostäder i en redan befintlig och fungerande struktur. En utveckling av Tennisklubbens anläggning kan bidra till att skapa trygghet på platsen, ge ökade möjligheter till motions samt kan fungera som en mötesplats

Samverkan

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

Bilagor

1. Kartbilaga
2. Ansökan om medgivande Framtiden Byggutveckling
3. Ansökan om medgivande Högsbohöjds Tennisklubb

Protokollsutdrag skickas till

Framtiden Byggutveckling AB
Högsbohöjds Tennisklubb

Ärendet

Framtiden Byggutveckling AB och Högsbohöjds Tennisklubb har inkommit till exploateringsförvaltningen med förfrågan om medgivande för att kunna ansöka om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66.

Beskrivning av ärendet

Ett medgivande innebär att exploateringsnämnden ger en aktör möjlighet att ansöka om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden på viss kommunägd mark. Vid ansökan om planbesked till stadsbyggnadsnämnden måste den sökande parten antingen äga aktuell mark för ansökan om planbesked alternativt få ett medgivande av markägaren om detta är en annan part än den sökande.

Framtiden Byggutveckling AB (nedan kallat *Framtiden*) har inkommit med ansökan om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för utveckling av inom del av Järnbrott S:103 samt del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66. Framtiden har inkommit med ansökan med anledning av att de önskar att pröva ändrad markanvändning på den samfälliga fastigheten Järnbrott S:103 som idag utgörs av markparkering och garage. De önskar pröva platsen för bostadsbebyggelse samt parkeringshus för att ta omhand dels befintligt behov och dels tillkommande. Framtiden har genom sitt dotterbolag Poseidon knappt 92 andelar i Järnbrott S:103 medan kommunen har drygt 8 andelar.

Ytan som framtiden sökt planbesked för ligger primärt inom översiktsplanens *Övriga Mellanstaden*, GUI föreslår bebyggelse på platsen men med en annan disposition av ytorna och ett större parkeringshus än vad Framtiden föreslagit.

Högsbohöjds tennisklubb (nedan kallad Tennisklubben) bedriver sedan länge Tennisklubb och arrenderar idag marken där deras befintliga anläggning ligger samt även mark för parkering norr om anläggningen. Parkeringen ligger inom den yta som Framtiden har inkommit med planansökan för. Framtiden har på denna yta skissat parkeringshus.

Tennisklubben har dels intresse av att friköpa den arrenderade marken, dels intresse av att expandera och bygga en större anläggning. Önskemål om friköp hanteras dock inte i detta ärende utan det är endast frågan om medgivande som avses.

Den befintliga tennisanläggningen ligger på mark planlagd för idrottsändamål, dock medger inte detaljplanen någon expansion. Tennisklubben har ett antal alternativ på att expandera i olika väderstreck. I översiktsplanen är marken där tennisanläggningen ligger och marken runtom utpekad som *Stadspark* men ligger i norr i randen mot *Övriga Mellanstaden*. Ytorna väster och söder om den befintliga tennisanläggningen är inte planlagd idag. Övriga ytor som medgivandet berör är planlagt och delar av ytorna utgörs av allmän plats. Kvartersmarken utgörs av prickmark samt parkering.

Syftet med det föreslagna medgivandet är att möjliggöra bostadsexploatering och samtidigt möjliggöra att tennisen kan utvecklas på platsen. Medgivandet föreslås ges till de sökande gemensamt och förutsätter att planarbetet görs gemensamt och att parterna behöver ta fram gemensamma skisser senare i samråd med staden (vid uppstarten av ett eventuellt planarbete eller i förprövningsprocessen). Ytan som detta medgivande gäller

är ungefärligt angivet i Bilaga 1 (kartbilaga). Ytorna som respektive part sökt för framgår av deras respektive ansökningar.

Lämplighetsprövningen för framtagande av en ny detaljplan och dess utformning görs av stadsbyggnadsförvaltningen. Samtliga kostnader för prövning och eventuell planprocess skall betalas av Framtiden och Tennisklubben.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden medger att Framtiden Byggutveckling AB och Högsbohöjds Tennisklubb ansöker om planbesked hos stadsbyggnadsnämnden för att pröva ändrad markanvändning inom del av den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66.

Framtidens ansökan om planbesked omfattar i huvudsak samfälld mark där de är huvudsaklig andelsägare. Kommunens mark ligger i anslutning till den samfällda marken. Tennisklubbens ansökan är på kommunens mark i sin helhet, dock arrenderar de idag den del av fastigheten där deras befintliga anläggning ligger samt ytan för parkering. Klubben har sedan tidigare påbörjat process för att friköpa marken men den processen är pausad på grund av önskemål om utökning. Förvaltningen bedömer att de ytor som berörs av medgivandet kan liknas vid tillskottsmark.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att Framtiden och Tennisklubben medges att pröva ändrad markanvändning genom planansökan. Förvaltningen bedömer att medgivandet skall ges till de båda aktörerna gemensamt vilket syftar till att säkerställa att båda parter intressen tillvaratas och prövas. Detta förutsätter att planarbetet görs gemensamt och att parterna behöver ta fram gemensamma skisser senare i samråd med staden (vid uppstarten av ett eventuellt planarbete eller i förprövningsprocessen).

Medgivandet innebär inte ett löfte om markanvisning vid positivt planbesked.

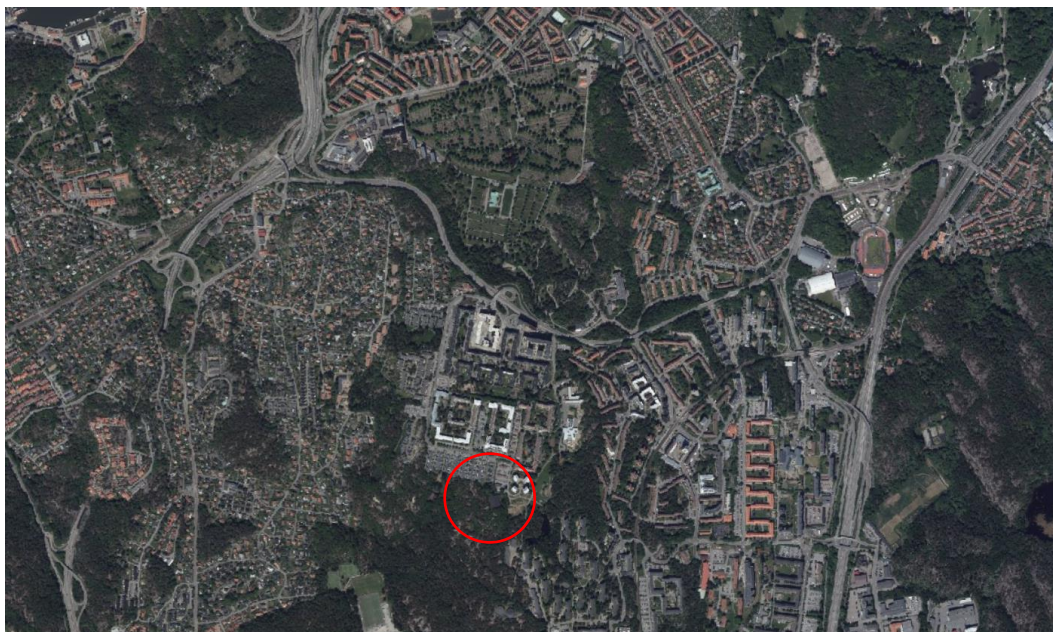
Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Bilaga 1 – Kartbilaga



Karta 1- Översiktskarta, området markerat med röd ring



Karta 2 – Blått är kommunens mark. Ytan inom den gröna linjen är ytan som medgivandet berör. Skräfferade ytor arrenderas idag av Högsbohöjds tennisklubb (Rödskräfferat - befintlig tennishall, Gulskräfferat - parkering)



VÄXELMYNTSGATAN
JÄRNBROTT S:103

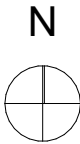
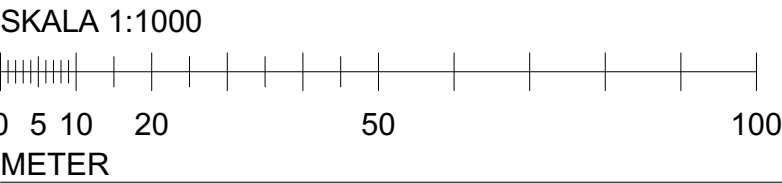
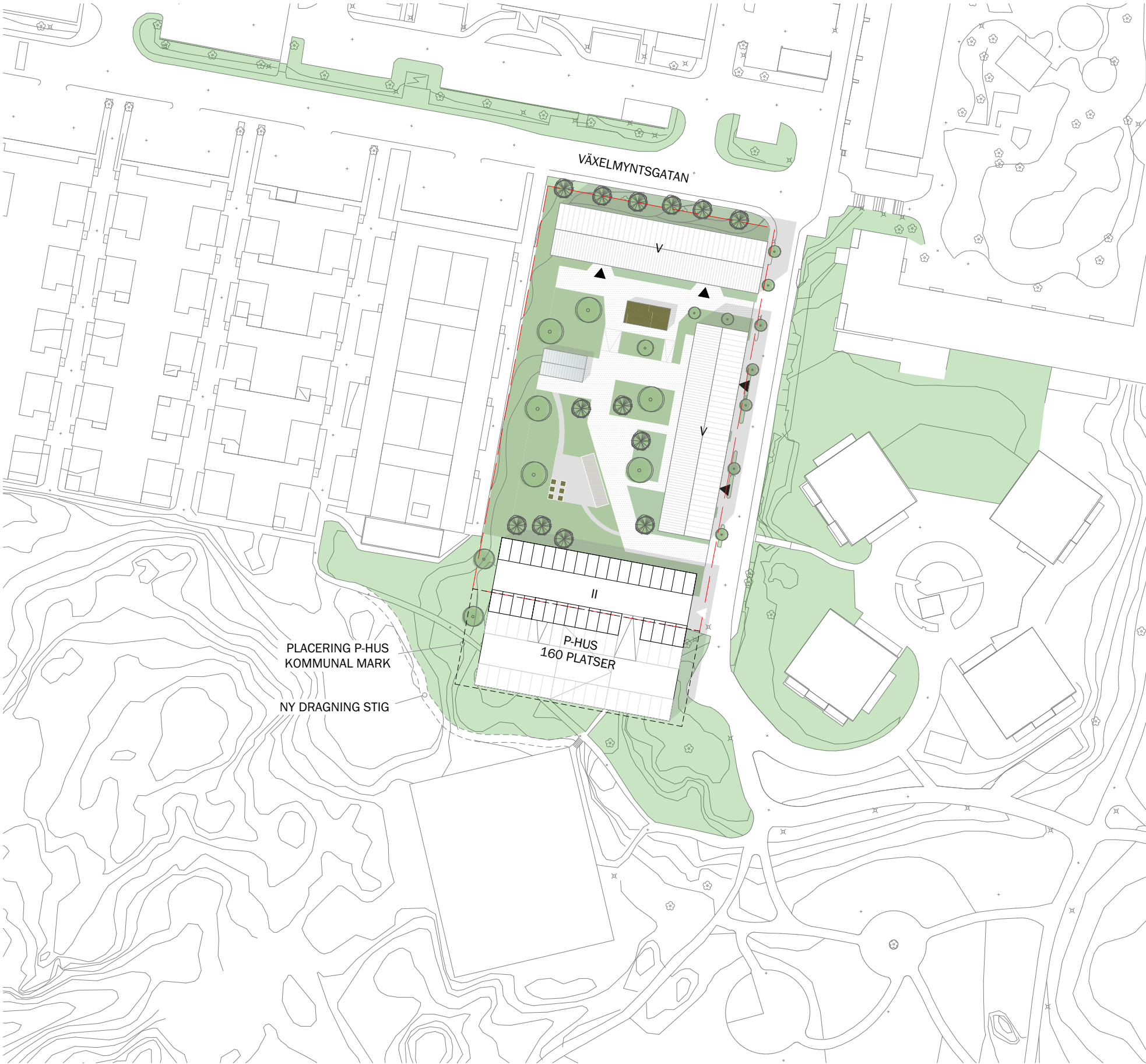
VÄXELMYNTSGATAN - JÄRNBROTT S:103

BOSTADSHUS

Antal lägenheter:	ca 68st
BYA:	588 m²
BTA:	5760 m²
Kvartersmark:	ca 5000 m²

P-HUS

Antal platser:	160 st
Anspråk kommunal mark:	ca 1150 m²
P-tal: 0,4 =	27st
Ersättnings av bef. parkering:	125 st
Totalt:	152 st





Från: Evelina Sandström
Skickat: den 20 mars 2025 07:09
Till: Henrik Gunterberg
Ämne: VB: Medgivandeansökan Högsbohöjds Tennisklubb
Bifogade filer: Förslag väst.pdf; Förslag öst med korridor.pdf; Tidigare förslag långsiktig plan.pdf; Förslag två banor mot söder.pdf; Förslag söder och öst.pdf; Långsiktig förslag skapar inbjudande parkområde söder och väst.pdf; Tidigare förslag långsiktig plan 3D.jpg; Långsiktigt förslag 2.pdf; Tidigare förslag långsiktig plan jpg.jpg

Hej Henrik,
Här kommer ansökan från Högsbohöjds Tennisklubb som jag nämnde i det andra mejlet.
Jag vet att det har varit dialog med FK tidigare om detta och om friköp. Jag vet dock inte om det finns ett ärende i FK ärende.

Med vänlig hälsning

Evelina Sandström

Från: Niklas Högsten <niklas.hogsten@gmail.com>
Skickat: den 22 januari 2024 07:48
Till: Evelina Sandström <evelina.sandstrom@exploatering.goteborg.se>; Karin Darj <karin.darj@exploatering.goteborg.se>
Ämne: Medgivandeansökan Högsbohöjds Tennisklubb

Ansökan om medgivande för att söka planbesked för utbyggnad av tennishall

Högsbohöjds tennisklubb planerar att bygga ut sin befintliga anläggning i Högsbo.

Anläggningen består idag av en byggnad med två tennisbanor, en badmintonbana och omklädningsrum + plus ett entresolplan för möten, servering.

Den befintliga fastigheten arrenderas idag på kommunal mark. Järnbrott 758:66. I arrendet ingår även 12 parkeringsplatser i annan fastighet.

Bakgrund till behovet är de senaste årens utbyggnad och planering av ytterligare bostadshus, med mer än en dubblering av antalet boende i området, som har skapat ett otroligt tryck på de två tennisbanor vi idag har i klubben.

Klubben har historiskt varit ganska anonym och har kunnat tillgodose medlemmarnas önskemål både gällande motionsspel, tävlingsspel och tennisskola och medlemsantalet har pendlat mellan 180-220st medlemmar.

De senaste åren har vi dock sett en stor förändring av vår situation.

Detta främst på grund av all nybyggnation i området. Vi ser redan en dubblering och mer är redan planerat att byggas inom kort.

Utöver nybyggnationen ser vi även ett ökat intresse från padelspelare som aldrig tidigare provat tennis vuxit fram vilket bidragit till att intresset och trycket på de ideella tennisklubbarnas tennisbanor ökat markant. Dessutom verkar det även finnas ett allmänt ökat intresse att motionera i allmänhet vilket även det bidrar till att fler söker sig till oss för att ta del av vårt utbud. Att HTK dessutom riktar sig till alla med ambitionen att alla ska ha möjlighet att delta till en relativt liten kostnad för utövarna gällande banhyra och aktiviteter bidrar även det till vår höga belastning.

Ovan anledningar gör att vi idag är helt överbelastade och har vuxit ur våran tennishall. Syftet med våran förening är att stödja allmännyttan och idrott. Då det inte finns tider att boka och våran kapacitet sedan länge är nådd är detta nu mycket svårt att verka för. För ett företag eller privat idrottsklubb skulle ett enkelt sätt för att korta köer vara att markant öka kostnaderna för utbudet MEN detta skulle motverka klubbens ideella grund samtidigt som det skulle bidra till större segregation. Vi är och vill fortsätta vara en idrottsförening som står stadigt på egna ben och önskar att fler invånare får möjlighet att ta del av våran verksamhet och att vi på det sättet kan bidra till ett mindre segregerat samhälle och mer idrottande till barn och vuxna.

Under 2021 hade medlemsantalet mer än fördubblats och vi avslutade året med hela 532st medlemmar för att därefter ligga kvar vid samma höga nivåer. Detta ger att ca 250st medlemmar samsas om en bana vilket är överlägset det högsta i Göteborgsområdet. Till detta adderas även de som bokar utan att vara medlemmar. Tennisskolan hade över 100st som stod i kö till en tennisskola som idag rymmer ca 80 personer och vi behöver nästan dagligen tacka nej till ungdomar som önskar börja träna hos oss. Kötiden till att få ett abonnemang kvällstid ligger idag på ca 500år! Vi tvingades därför ta ett beslut under 2021 att ta en paus i att ställa fler i kö då klubben för närvarande inom rimlig tid ej kunde tillmötesgå efterfrågan.

Då det planeras ytterligare nybyggen inom gångavstånd till tennishallen ser vi att situationen blir än mer ansträngd och en möjlighet att tillgodose någon form av motion hos oss blir än svårare för att inte säga omöjlig.

Ser man till området i stort behövs det en mötesplats för alla i området och då många upplever det otryggt att vistas i området under kvällstid tror vi att en utökad verksamhet och samlingspunkt med liv och rörelse skulle bidra till ökad trygghet och kontakter bland de boende. Särskilt då det på senare år tagits bort både fotbollsplaner och skolgårdar i närheten som tidigare uppmuntrade till fritidsaktiviteter och rörelse.

Idag erbjuder HTK, förutom tennis och badminton, möjlighet till bordtennis på fyra bord, ett välutrustat gym och diverse sällskapsspel som nyttjas av ett fåtal ungdomar i området under dag och kvällstid.

Utbyggnaden är tänkt att i ett första steg innehålla två nya tennisbanor med biutrymmen. Vi avser även att pröva möjligheten att göra en ytterligare tillbyggnad med ytterligare nio tennisbanor med biutrymmen. Förslaget har tidigare redovisats för exploateringsförvaltningen.

Bifogade skisser visar tänkt placeringen av tillbyggnaderna.

Framtiden Byggutveckling har tidigare lämnat in en ansökan om planbesked avseende bostadsbebyggelse och ny parkeringsanläggning i anknytning till det område vi avser att expandera i.

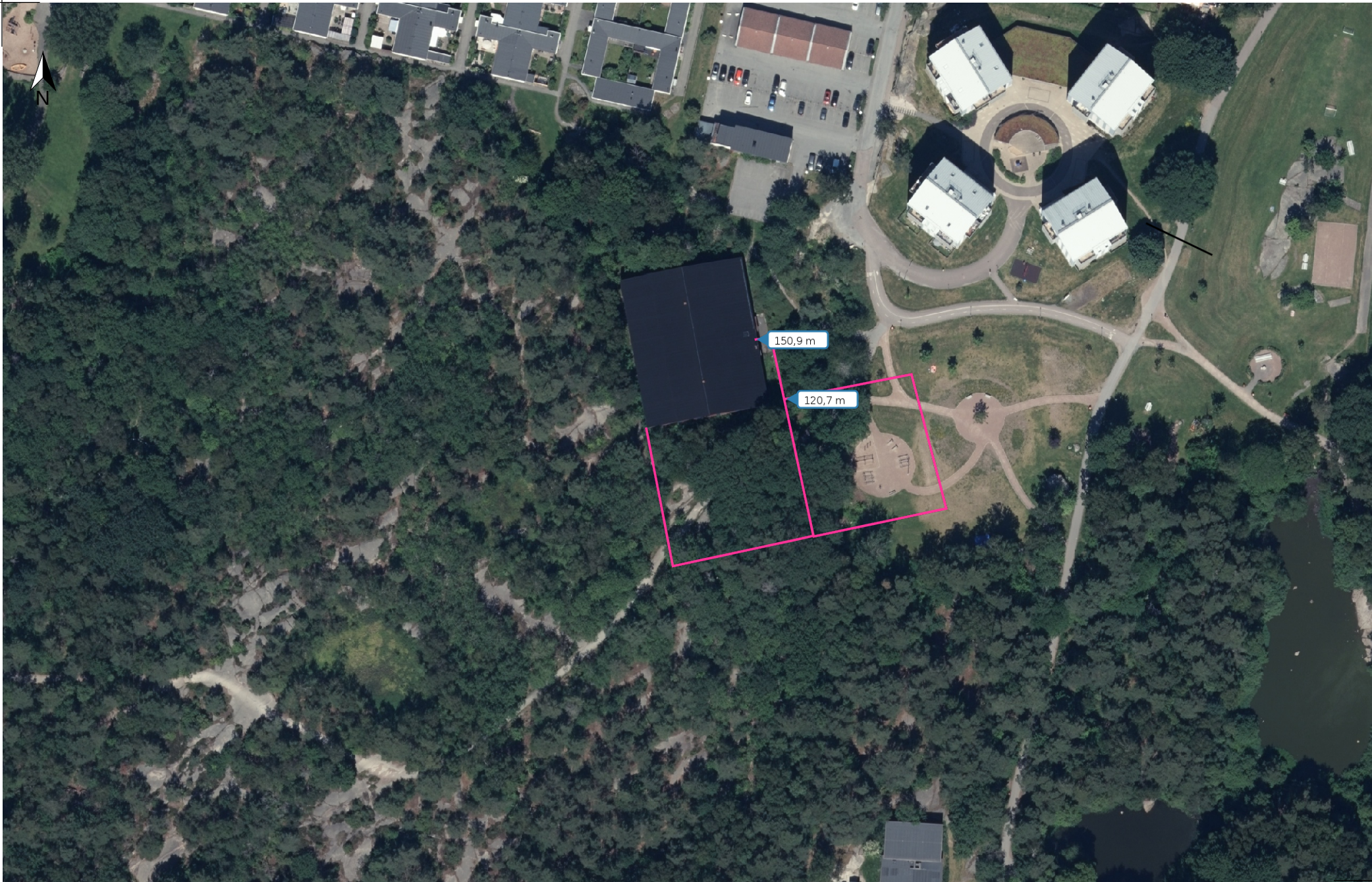
Den här ansökan kompletterar därför Framtidens ansökan med syfte att gemensamt upprätta detaljplan för området.

Se bifogat för förslag hur vi tänkt oss och olika förslag på expansionsriktningar.

Hälsningar
Niklas Högsten
Ordf. Högsbohöjds TK
0709-969670

N 6396197

E 315858



0 40 80 120 m

Skala 1:1 500. SWEREF 99 TM, RH 2000.

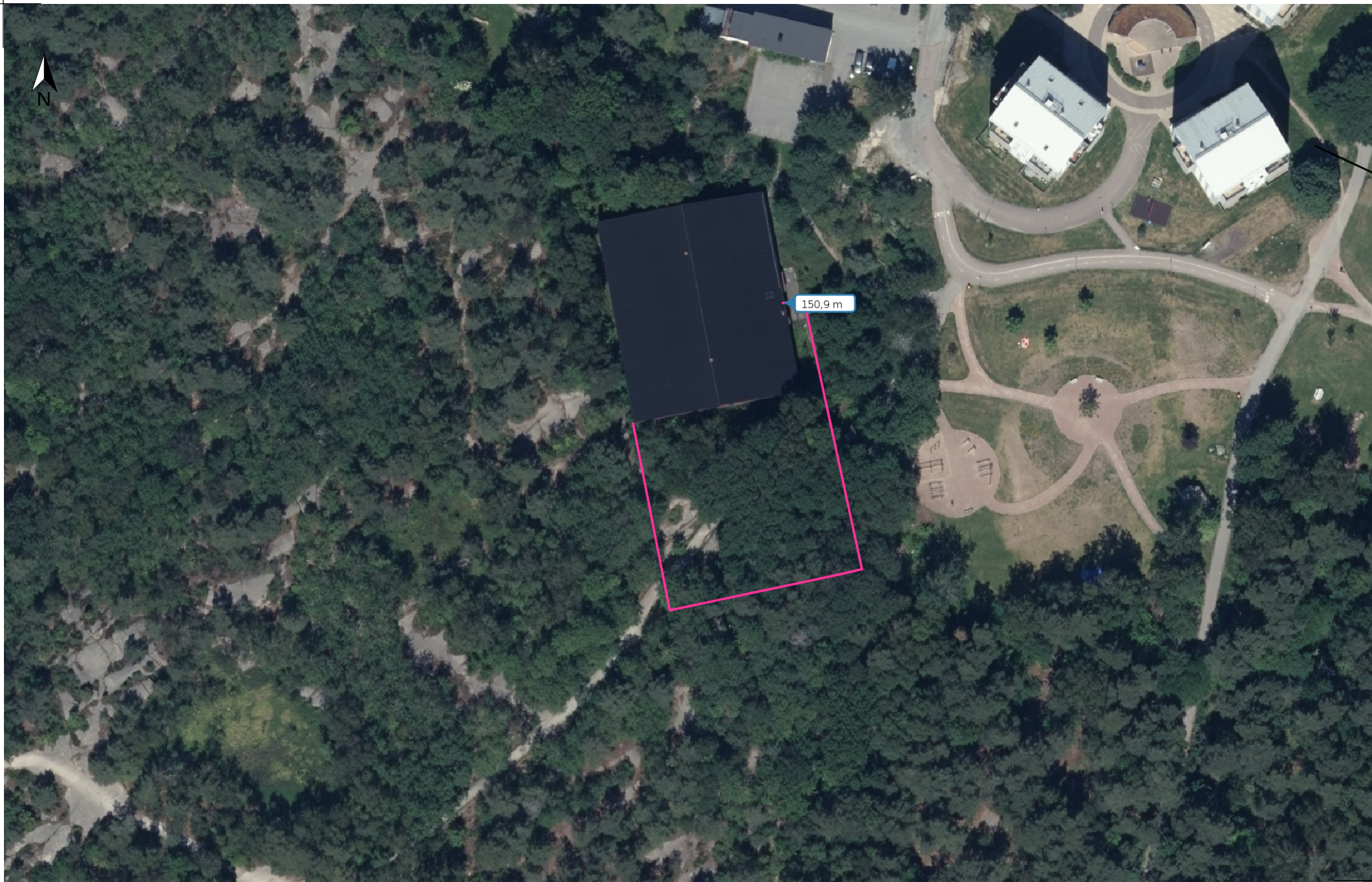
LANTMÄTERIET

N 6395932

E 316272

N 6396162

E 315913



0 30 60 90 m
Skala 1:1 100, SWEREF 99 TM, RH 2000.

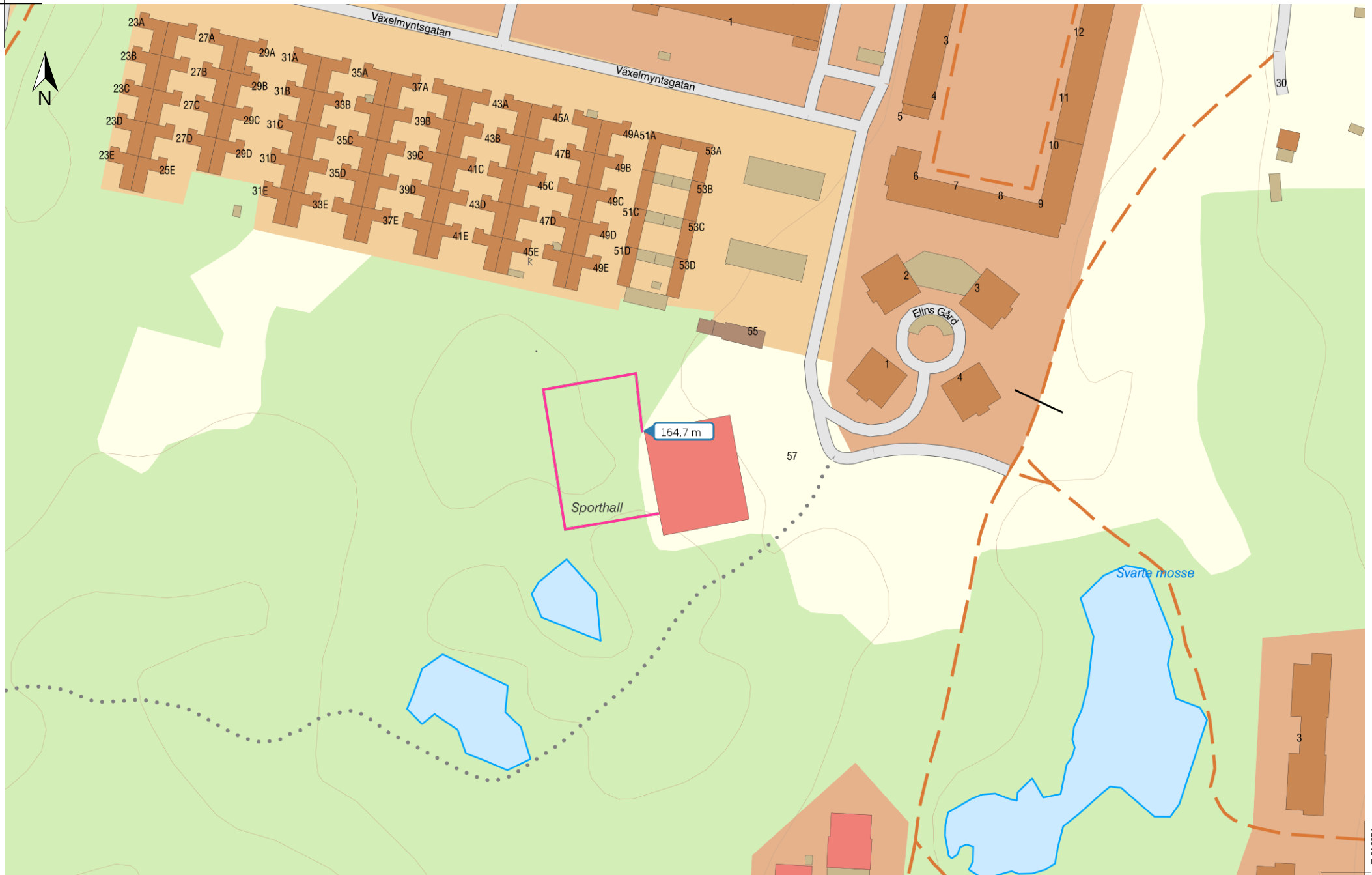
LANTMÄTERIET

N 6395967

E 316216

N 6396295

E 315772



0 60 120 180 m

Skala 1:2 100, SWEREF 99 TM, RH 2000.

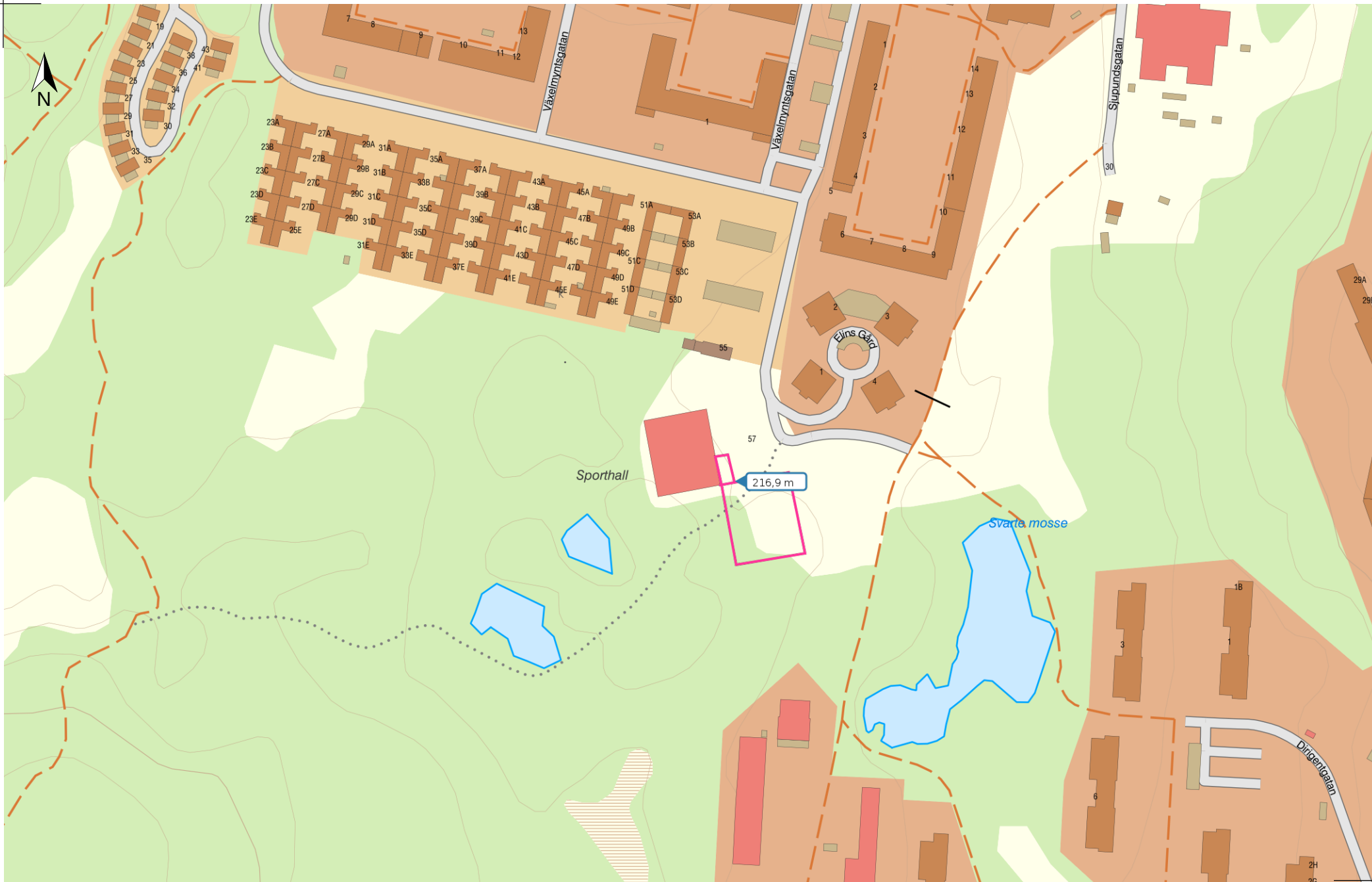
LANTMÄTERIET

N 6395924

E 316351

N 6396356

E 315671



0 80 160 240 m
Skala 1:2 900, SWEREF 99 TM, RH 2000.

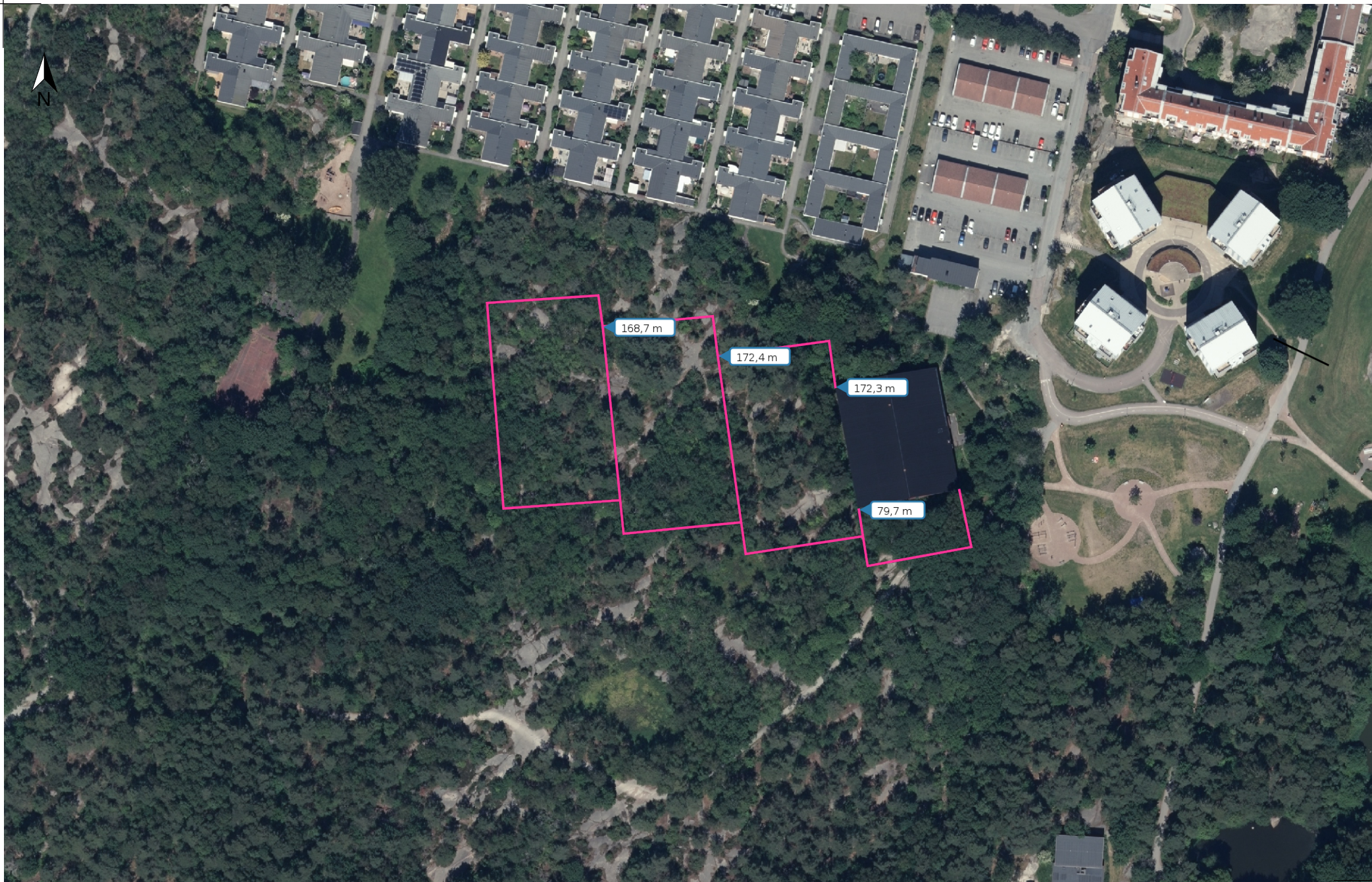
LANTMÄTERIET

N 6395843

E 316472

N 6396252

E 315743



0 50 100 150 m
Skala 1:1 800. SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6395933

E 316240

N 6396305

E 3156396

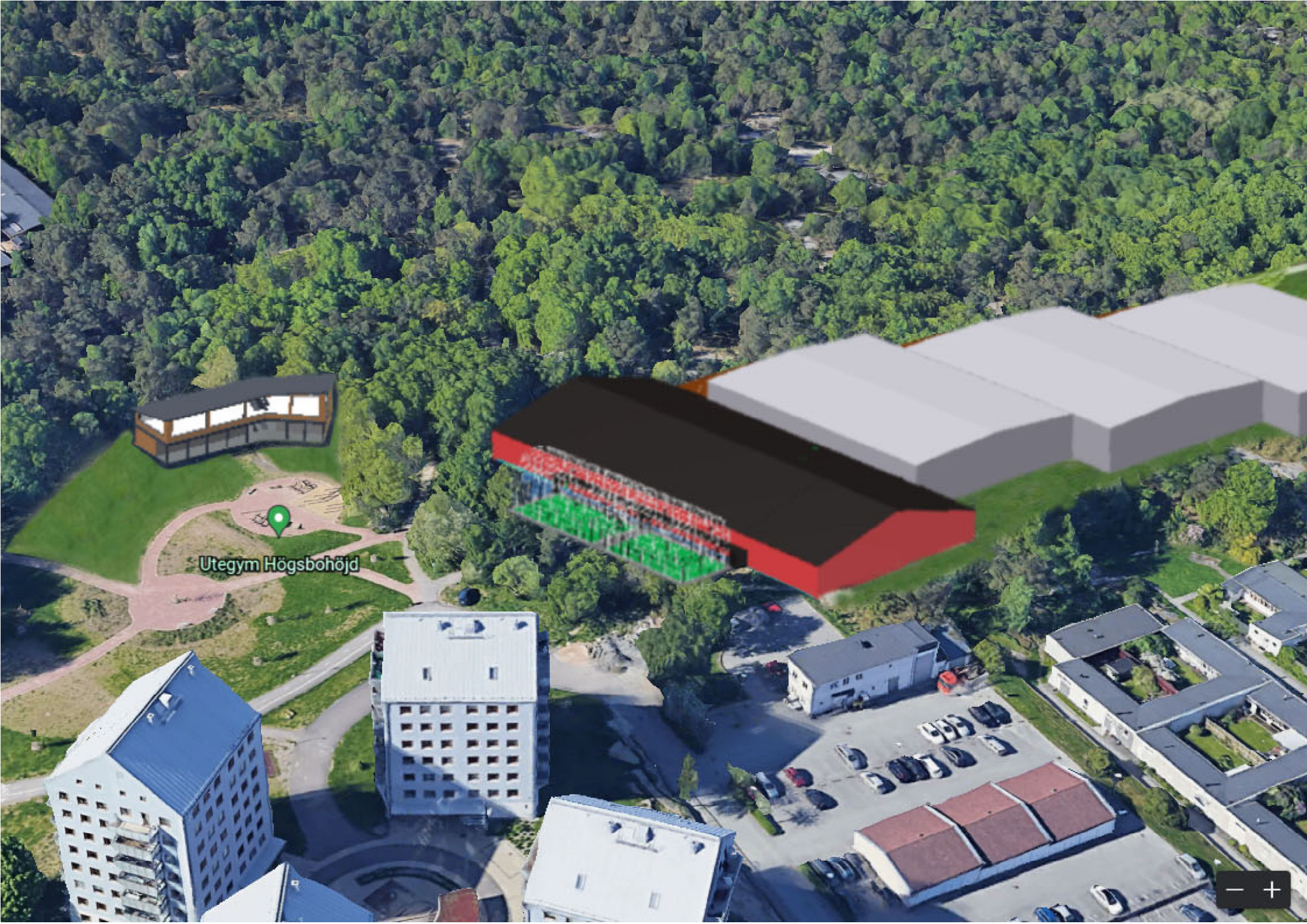


0 60 120 180 m
Skala 1:2 100, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6395934

E 316275



Utegym Högsbohöjd





Parkeringsplats
Växelmyntsgatan

Elins Gärd

Lekplats

Hundrastgården

Grillområde Högsbohöjd

Utegym Högsbohöjd

Torpadammen

Hall 84x37m
4st tennis
1st badminton

Hall 55x37 m (3 st)
3 st tennis alt 6(7) st padel

3 st tennis ute

2 st padel

