

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-10

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2023-00495
(LIS diarienummer 0869/22)

Handläggare

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Planavtal och överenskommelse om planläggning för detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal inom stadsdelen Kallebäck

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Planavtalen för detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal inom stadsdelen Kallebäck godkänns. Den totala kostnaden för planarbetet överstiger 10 miljoner kronor.
2. Stadsbyggnadsförvaltningens direktör får i uppdrag att underteckna planavtalen å stadsbyggnadsnämndens vägnar.
3. Stadsbyggnadsförvaltningens direktör får delegation att besluta om att ingå överenskommelse om planläggning med Trafikverket för detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal inom stadsdelen Kallebäck. Den totala kostnaden för planarbetet överstiger 10 miljoner kronor.

Sammanfattning

Arbetet med järnvägsplanen Almedal-Mölndal, en del av järnvägen Göteborg-Borås, har återupptagits och därmed arbetet med berörd detaljplan för järnvägsområde, stadsutveckling och gång- och cykelbro vid Almedal. Detta detaljplanearbete är en viktig förutsättning för genomförandet av järnvägen Göteborg-Borås. Det bidrar dessutom till en fortsatt utveckling av Mölndalsåns dalgång i enlighet med intentionerna i stadens översiktsplanering.

Kostnaden för planarbetet kommer att överstiga 10 mnkr och stadsbyggnadsförvaltningens beloppsgräns enligt delegationsordning att ingå planavtal och överenskommelser. Planavtalen och överenskommelsen ställs därför till stadsbyggnadsnämnden för godkännande samt för att ge direktören i uppdrag att å stadsbyggnadsnämndens vägnar underteckna planavtalen och besluta om att ingå överenskommelse om planläggning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal och överenskommelse om planläggning har tecknats med intressenterna, bilaga 1-3. Detaljplanen bedöms i detta

tidiga skede medföra större kommunala investeringar, bland annat för en gång- och cykelbro från Kallebäck.

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.

Bilagor

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut
2. Planavtal med exploateringsnämnden
3. Planavtal med Fastica 42 KB c/o ICA Fastigheter AB

Ärendet

Ärendet avser tecknandet av planavtalen och överenskommelse om planläggning för detaljplan för järnvägsområde och stadsutveckling vid Almedal inom stadsdelen Kallebäck, eftersom den bedömda kostnaden för handläggningsarbete i detaljplanen överstiger 10 mnkr.

Beskrivning av ärendet

Arbetet med järnvägsplanen Almedal-Mölndal, en del av järnvägen Göteborg-Borås, har återupptagits och därmed arbetet med berörd detaljplan för järnvägsområde vid Almedal, stadsutveckling kring Maxi ICA Stormarknad och gång- och cykelbro från Kallebäck över järnväg och motorväg. Planarbetet startade ursprungligen under hösten 2022, innan arbetet i stort sett avstannade på grund av regeringens beslut om att utreda ett förändrat uppdrag för järnvägssträckningen.

Uppdrag att upprätta detaljplan finns genom att ärendet ingår i startplan för 2022, beslutad av byggnadsnämnden 2021-12-14, som ärende Spårbreddning järnväg Almedal.

Till grund för planarbetet finns positivt planbesked för spårbreddning, järnväg vid Almedal (Gullbergsvass 703:6 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck med beslut i BN 2022-04-22 §186 och diarienummer SBK 0982/21 samt positivt planbesked för verksamheter vid Grafiska Vägen (Kallebäck 2:3) med delegationsbeslut 2022-11-25 och diarienummer SBK 0603/22.

Avseende samverkan kring järnvägen Göteborg-Borås finns Överenskommelse - Förverkligande av den gemensamma sträckningen Göteborg-Borås, 2024-08-30, beslut i KF 2024-10-10 § 405, och Avtal avseende medfinansiering och samverkan för den gemensamma sträckningen Göteborg-Borås, 2024-09-27, beslut i KS 2024-11-06 § 896, diarienummer SLK-2024-00793. Avtalet har 2024-12-16 skrivits på av samtliga regionala parter, däribland Göteborgs Stad och Trafikverket. I avtalet står bland annat att dess parter ska verka för skyndsam byggstart och färdigställande av järnvägen samt om finansiering av detaljplaneläggning. Enligt avtalet ska kostnader för upprättande av detaljplaner för järnvägsobjektet, inklusive samtliga tillhörande detaljplanehandlingar, bäras av respektive planläggande kommun.

Den planerade GC-bron finns upptagen i exploateringsavtal med Wallenstam AB hörande till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Smörgatan i Kallebäck. GC-bron nämns som en viktig förutsättning i de ovan nämnda positiva planbeskeden. Den finns upptagen i stadens översiktsplan och FÖP för Mölndalsåns dalgång. Den är en viktig koppling mellan stadsdelarna Kallebäck och Krokslätt, som båda genomgår stora stadsutvecklingar och omvandlingar till blandstad.

I samband med planstart bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att den totala kostnaden för stadsbyggnadsförvaltningens handläggningsarbete i detaljplanen uppgår till cirka 10 280 000 kronor. Utöver denna kostnad tillkommer även kostnad för handläggningstid som har upparbetats sedan medgivande om att teckna planavtal i december 2022.

Kostnaden för arbetet med detaljplanen ska fördelas mellan beställarna enligt följande:

- Beställare 1 Exploateringsnämnd 20%
- Beställare 2 Fastica 42 KB c/o ICA Fastigheter AB 40%

Resterande 40% står stadsbyggnadsnämnden för i enlighet med Avtal avseende medfinansiering och samverkan för den gemensamma sträckningen Göteborg-Borås.

Med exploateringsnämnden och Fastica 42 KB c/o ICA Fastigheter AB tecknas planavtal enligt förvaltningens rutiner. På grund av det nämnda övergripande avtalet kring järnvägen Göteborg-Borås, där det är överenskommet att de berörda kommunerna ska stå för kostnader för detaljplaner som behövs för att fastställa Trafikverkets järnvägsplaner, tecknas med Trafikverket istället en överenskommelse om planläggning.

I samband med ny organisation för stadsutveckling och bildandet av stadsbyggnadsförvaltningen beslutade nämnden om beloppsgränser för attest. I beslutet framgår en nivå om 10 mnkr för stadsbyggnadsdirektören. Därutöver ska beslutet ställas till stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Detaljplanearbete för järnvägsområde, stadsutveckling och gång- och cykelbro vid Almedal är en viktig förutsättning för genomförandet av järnvägen Göteborg-Borås. Det bidrar dessutom till en fortsatt utveckling av Mölndalsåns dalgång i enlighet med intentionerna i stadens översiktsplanering.

Kostnaden för planarbetet kommer att överstiga 10 mnkr och stadsbyggnadsförvaltningens beloppsgräns enligt delegationsordning att ingå planavtal och överenskommelser. Planavtalen och överenskommelsen ställs därför till stadsbyggnadsnämnden för godkännande samt för att ge direktören i uppdrag att å stadsbyggnadsnämndens vägnar underteckna planavtalen och besluta om att ingå överenskommelse om planläggning.

Om överenskommelsen om planläggning pågår en diskussion med Trafikverket.

Förvaltningen bedömer att planarbetet kan påbörjas utifrån de andra två undertecknade planavtalen och det övergripande avtalet avseende medfinansiering och samverkan för den gemensamma sträckningen Göteborg-Borås.

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan