



Göteborgs Stad

Byggnadsnämnden

Utdrag ur protokoll
Sammanträdesdatum
2014-09-30

§ 352, Dnr 0776/05

Avbryta arbete med detaljplan för bostäder norr om Brottkärrsvägen (II) inom stadsdelen Askim

Till behandling företogs det den 2 september 2014 senast bordlagda ärendet angående ovan nämnda detaljplan inom stadsdelen Askim.

Stadsbyggnadskontoret hade ingett ett utlåtande:

"Tjänsteutlåtande bil. 28

(FP), (M) ingav en skrivelse:

"Yrkande bil. 29

Under överläggning i ärendet yrkade:

Kjell Björkqvist (FP) återremiss till kontoret enligt yrkandet och ordföranden Mats Arnsmar (S) enligt kontorets förslag.

Ordföranden ställde propositioner på beslut om ärendets avgörande idag eller återremiss.

Sedan propositionerna besvarats och ordföranden meddelat att han funnit den förstnämnda vara med övervägande Ja besvarad, begärdes omröstning vilken verkställdes i enlighet med följande justerade proposition:

"Den som vill att nämnden skall bifalla ärendets avgörande idag röstar Ja den som inte vill röstar Nej. Vinner Nej har nämnden bifallit återremissyrkandet".

Vid upprop röstade tjänstgörande ersättaren Johan Zandin (V), Tina Wallenius (MP), Ann-Louise Hulter (S), Mikael Niklasson (S), Tom Heyman (Vägv) och ordföranden Ja medan Kjell Björkqvist, Carl Otto Lange (M) och Charlotte Holm (FP) röstade Nej.

Då omröstningen utfallit med sex Ja och tre Nej hade nämnden beslutat att avgöra ärendet idag.

Härefter beslöt nämnden:

att avbryta arbetet med detaljplan för bostäder norr om Brottkärrsvägen (II) inom stadsdelen Askim.

Carl Otto Lange (M) reserverade sig mot beslut och ingav en skrivelse:

”Yttrande (M) bil. 30

Vid protokollet

Agnetha Carlsson



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2014-06-16
BN 2014-08-12
Diarienummer 0776/05

Planavdelningen

Maria Gränsbo
Telefon 031-368 16 47
E-post: maria.gransbo@sbk.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för Bostäder norr om Brottkärrsvägen (II), inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att avbryta arbetet med detaljplan för Bostäder norr om Brottkärrsvägen (II) inom stadsdelen Askim.

Sammanfattning

Planarbetet i området har lång och invecklad historik. Flera försök att planlägga i Brottkärr har stupat av olika anledningar. En plan för området antogs 2003 av KF. Den planen upphävdes och därefter har ett nytt förslag tagits fram som bygger på det tidigare planförslaget - men där huvudmannaskapet ändrats från enskilt till kommunalt. Det nya planförslaget har varit på samråd 2008 och utställning genomfördes 2012. Markanvändningen bedöms vara väl avvägd utifrån de förutsättningar som givits med hänsyn till befintliga förhållanden, tillgång till allmän plats, hänsyn till natur- och kulturvärden mm. Förslaget skulle innebära att ca 170 nya bostäder kan byggas, förbättrade vägar, bättre dagvattenhantering (mindre risk för översvämning), viss förbättring av va-nätet samt tillgång till allmän plats natur och park även för allmänheten från andra delar av staden. Mark från ett 60-tal privata fastigheter föreslogs nyttjas för allmän plats.

Parallellt med planarbetet har fastighetskontoret arbetat med finansieringen av genomförandet genom en gatukostnadsutredning. Fastighetskontoret har, efter beslut i Fastighetsnämnden 2014-06-13, föreslagit att arbetet med planen skall avbrytas eftersom man har kommit fram till att det inte finns möjlighet att ta ut samtliga kostnader från de berörda fastighetsägarna. Kommunen skulle behöva stå för en del av kostnaderna. Planförslaget bedöms därför inte vara ekonomiskt genomförbart.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Birgitta Lööf
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankartor med bestämmelser 2011-12-13 reviderade 2013-09-30
02. Planbeskrivning 2011-12-13 reviderad 2013-09-30
03. Genomförandebeskrivning, 2011-12-13 (ej reviderad)

Övriga handlingar

04. Illustrationsritningar 2011-12-13 reviderade 2013-09-30
05. Samrådsredogörelse 2011-12-13
06. Utställningsutlåtande 2014-06-16
07. Beskrivning av byggnader och miljöer med kulturkvaliteter. 2011-12-13
08. Grundkartor 2011-12-13
09. Fastighetsförteckning 2008-05-13 reviderad 2012-03-28
10. Program för Bostäder mm i Brottkärr, 1997-04-01, reviderad 1998-03-30
11. Samrådsredogörelse rörande planprogrammet, 1998-03-30
12. BNs tidigare fattade beslut
13. Beslut i Länsstyrelse och Regering angående upphävande av planförslag som antagits av KF 2003-02-17.

Utredningar i samband med planarbetet

Arkeologi

20. Utredningsområden norr om Brottkärrsvägen, Särskild utredning etapp 1, Bohusläns museum Rapport 2007:51
21. Norr om Brottkärrsvägen, Boplatslämningar i Askimsområdet, Särskild utredning etapp 2, Bohusläns museum Rapport 2009:21
22. Boplatslämningar och våtmarkslager i Brottkärr, Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum Rapport 2010:36

Geoteknik

23. Detaljplan norr om Brottkärrsvägen, Askim, Bergteknisk besiktning, Bergab - Berggeologiska Undersökningar AB, 2013-01-30.
24. Norr om Brottkärrsvägen, detaljplan, PM beträffande geotekniska förhållanden, Norconsult 2009-09-30, reviderad 2009-11-18
25. Norr om Brottkärrsvägen, detaljplan, Geotekniska undersökning: Fält och laboratorieresultat (Rgeo), Norconsult 2009-09-30
26. Brottkärr 75:1, Tekniskt PM Geoteknik, projekteringsunderlag, Norconsult, 2009-10-06.

Väg

27. Vägutredning, Förprojektering, underlag till detaljplan, Norconsult, april 2013

Utredningar i samband med programarbetet

28. Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande programmet, 1997-04-01
29. Kompletterande miljökonsekvensbeskrivning tillhörande programmet, 1998-03-30
30. Utredning avseende ekologisk dagvattenhantering, GF Konsult AB 1999-03-22.

Ärendet

Planområdet ligger i centrala Brottkärr mellan väg 158 och Amundöarna ca 13 km söder om Göteborgs centrum. Planens syfte var att reglera markanvändningen i området för att:

- göra det möjligt att komplettera och förtäta befintlig villabebyggelse
- åstadkomma en bra helhetslösning genom avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen
- säkerställa att naturvärden inte går förlorade
- ge allmänheten god tillgänglighet till attraktiva stråk och miljöer i det kustnära läget

Idag finns här ca 110 bostäder i småhus och stora obebyggda arealer. Inom stor del av området finns utbyggt va-nät och vägar av varierande standard. Planen skulle innebära att ca 170 tillkommande bostäder kan byggas. Huvudmannaskapet för de allmänna platserna skulle vara kommunalt.

Detaljplanen har upprättas enligt PBL (1987:10). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Området är inte tidigare planlagt. Planen har bedömts vara av den karaktären att den skulle hanteras med normalt planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Övrigt material i ärendet, från samråds och utställningsskede går, att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Planförslaget har sedan september 2013 i princip varit färdigt för antagande. Avsikten har varit att handlingarna först skulle godkännas i byggnadsnämnden och därefter antas av kommunfullmäktige. Stadsbyggnadskontoret har dock avvaktat fastighetskontorets arbete med gatukostnadsutredningen och med avtal kring markinlösen och genomförandefrågor. Fastighetskontoret har under tiden omprövat vissa av sina tidigare ställningstaganden och anser inte längre att planen är ekonomiskt genomförbar. Fastighetsnämnden beslutade 2014-06-13 att uppdra åt fastighetskontoret att till byggnadsnämnden översända förslag att dels avbryta pågående planarbete avseende detaljplan för bostäder norr om Brottkärrsvägen (II), inom stadsdelen Askim, dels påbörja ett eller flera nya planarbeten för en begränsad del av nuvarande detaljplaneområde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det skulle finnas flera fördelar med att anta detaljplanen men konstaterar även att det inte är lämpligt att anta planförslaget eftersom fastighetskontoret inte anser att planen är ekonomiskt genomförbar. Arbetet med detaljplanen föreslås därför avbrytas.

Stadsbyggnadskontoret har valt att ta fram ett utställningsutlåtande där synpunkter som lämnats under utställningen bemöts. Stadsbyggnadskontoret har även valt att göra de ändringar som föreslagits i utställningsutlåtandet och tagit fram reviderade planhandlingar (förutom genomförandebeskrivningen). Detta har gjorts för att de synpunkter som skickats ska bli bemötta och för att ge en samlad bild av vad planarbetet lett fram till för förslag - det planförslag för vilket arbetet nu föreslås avbrytas.

Bakgrund

Området norr om Brottkärrsvägen är inte planlagt sedan tidigare. Sedan området kom att tillhöra Göteborgs kommun har intentionen varit att marken skall planläggas för att ge möjlighet att förtäta och styra markanvändningen, för att lösa de allmänna behoven (som fungerande gator och ledningar och tillgång till allmänna platser) samt för att åstadkomma en god helhet.

Kommunen äger endast en liten fastighet i området. All övrig mark är privatägd.

Ett flertal försök att ta fram en detaljplan för området har gjorts genom åren. En översiktsplan för Göteborg – detaljerad för Brottkärr antogs av kommunfullmäktige 1995-04-27. I överensstämmelse med den upprättades planförslag där samråd genomfördes under maj-juni 1995. Dessa förslag hade bl a utformats för att genomförandeekonomin skulle klaras. Mycket kritik framfördes pga att hänsyn inte tagits till naturvärden och att ekologisk grundsyn saknades. 1996 gav byggnadsnämnden därför i uppdrag att istället ta fram ett program som skulle utformas med hänsynstagande till områdets karaktär och där befintligt vägsystem skulle utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt. Programmet, som skulle ligga till grund för framtida detaljplaner i området, godkändes 1998. Därefter påbörjades planarbete och 2003 antog kommunfullmäktige ett förslag till detaljplan för området som hade enskilt huvudmannaskap. Detta planförslag upphävdes av länsstyrelsen pga. att de särskilda skäl som behövs för enskilt huvudmannaskap inte förelåg. Kommunen överklagade länsstyrelsens beslut som dock stod fast efter ett regeringsbeslut 2005. 2006 gav byggnadsnämnden istället uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att ta fram ett planförslag med kommunalt huvudmannaskap som för övrigt i princip överensstämde med det upphävda planförslaget.

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden m fl som har relevans för planärendet:

1998-04-28	BN godkännande av program för bostäder mm i Brottkärr
2000-03-21	BN uppdrag att upprätta detaljplan
2003-02-17	KF antagande av "detaljplan för Bostäder norr om Brottkärrsvägen"
2004-06-29	Länsstyrelsen beslutade upphäva kommunens beslut om antagande. Kommunen överklagade länsstyrelsens beslut.
2005-03-23	Regeringen beslöt avslå kommunens överklagande.
2006-02-07	BN uppdrag att upprätta "detaljplan för bostäder norr om Brottkärrsvägen (II)" med kommunalt huvudmannaskap
2008-05-06	BN uppdrag att genomföra samråd för detaljplan
2011-12-13	BN uppdrag att låta ställa ut detaljplaneförslaget

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under utställningen är att länsstyrelsen bedömt att kommunen måste se över frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt risk för olyckor för att ett antagande inte ska komma att prövas. De boende i och intill området uttrycker oro för all natur som försvinner och för hög exploatering. Många framför även negativa synpunkter på den standard på gatunätet som kommunen kräver, på att "flerfamiljshus" tillåts i området och på att bebyggelsen på berget öster om Rytstarstigen får sin tillfart via Rytstarstigen. Några har synpunkter på planbestämmelserna för sin egen fastighet, medan andra åter framför invändningar mot utbyggnadsmöjligheterna på andras fastigheter.

Kvarstående erinringar finns från ett flertal fastighetsägare både inom och utom planområdet.

Den mest avgörande synpunkten på planförslaget, att avbryta planarbetet, har lämnats av fastighetskontoret först långt efter utställningen. Synpunkten grundar sig i att fastighetskontoret inte bedömer att detaljplaneförslaget, med nuvarande markanvändning, är genomförbart på grund av att förslaget bedöms medföra kostnader för kommunen på i storleksordningen 30 miljoner kronor.

Kontoret bedömer att utställningen av planförslaget inte har inneburit att förslagets markanvändning befunnits olämplig. Ur planläggningssynpunkt anser kontoret att för-

slaget är bra avvägt. Det stämmer med syftet och med ÖP. Flera viktiga frågor skulle lösas på ett sätt som ger en väl avvägd helhet. När det gäller genomförandekonomin kan konstateras att redan i samband med programarbetet uppmärksammades att vissa kommunala kostnader kunde komma att uppstå. När det gällde ansvar för de allmänna platserna har länsstyrelse och regering bedömt att de är kommunens ansvar. Kommunen har försökt att genom gatukostnadsutredningen låta fastighetsägarna stå för genomförandekostnaderna. Men fastighetskontoret bedömer efter utställningen att det inte är möjligt att låta fastighetsägarna stå för samtliga kostnader utan kommunen skulle behöva ta en del av kostnaderna. Fastighetskontoret bedömer att planen inte är ekonomiskt genomförbar pga de kostnader som kommunen skulle få stå för. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det skulle finnas flera fördelar med att anta detaljplanen men konstaterar även att det inte är lämpligt att anta planförslaget eftersom fastighetskontoret dels inte har kunnat upprätta de avtal som behövde vara klara innan antagandet och dels inte anser att planen är ekonomiskt genomförbar. Trots att det innebär att flera problemställningar inte kommer att kunna lösas, och ytterligare förseningar av möjligheterna att bygga i området, föreslås arbetet med detaljplanen därför avbrytas.

Avbrytandet innebär i princip att det så kallade nollalternativet väljs. I planbeskrivningen beskrevs nollalternativet på följande sätt:

"Ett nollalternativ innebär att området inte planläggs och att nuvarande markanvändning fortgår. Fastighetsägarna får fortsatt ansvar för vägarna genom vägförening eller samfällighet. Nollalternativet innebär också att nuvarande bristfälliga trafikförhållanden kommer att råda. På enskilda tomter kan viss utbyggnad komma att ske med endast bygglovsprövning. Detta sker då utan ett samlat ställningstagande för hur området i sin helhet skall disponeras och medför sannolikt att eventuell framtida planläggning ytterligare försvåras. Större fastigheter kan inte bebyggas utan planläggning."

Ekonomiska konsekvenser

Kontorets kostnader

Stadsbyggnadskontoret kommer inte att få ersättning för det arbete som hittills lagts ner i planarbetet. Kontoret har lagt ner omfattande resurser på planeringen i området. Inget planavtal har tecknats. Arbetskostnaderna på stadsbyggnadskontoret ligger hittills på ca 5-6 miljoner kronor. Ersättning för dessa kostnader skulle sedan kunna tas i form av planavgift i samband med bygglov. Med dagens taxa skulle kommunen få in ca 9 miljoner kronor om alla nya byggrätter tas i anspråk och ca 3 miljoner kronor vid bygglovsärenden för befintliga byggnader. Alltså totalt ca 12 miljoner kronor.

Utöver stadsbyggnadskontoret har även trafikkontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen och kretslopp och vatten lagt ner omfattande arbets- och utredningskostnader för att ta fram underlag för planen.

Konsekvensen av att avbryta planarbetet är att planavgift inte kan tas ut om bygglov ges utan att plan tas fram. Arbetet i samband med bygglovsärenden och lantmäteriförrättningar bedöms bli mer omfattande när detaljplan saknas eftersom flera olika typer av avvägningar som normalt görs under planarbetet för ett större område istället måste göras för varje enskilt ärende.

Om nya planarbeten påbörjas är en förutsättning att planavtal kan tecknas för att täcka kostnaderna för arbetet. Förutsättningarna för att teckna denna typ av avtal bedöms försämrats om vissa fastighetsägare kan få bygglov utan att planläggning görs.

I produktionsplanen har inräknats tid och resurser för att göra klart antagandehandlingar för planen. Om nya planarbeten skall startas måste tid och resurser avsättas för detta i

framtida produktionsplaner eller tas från hittills ospecificerade projekt. Detta avgörs förslagsvis genom ansökan om planbesked.

Genomförandekostnader

Kostnader för utbyggnad av allmän plats (gata, park och natur), marklösen, lantmäteriavgifter mm har sammanställts av fastighetskontoret som parallellt med planarbetet har tagit fram en gatukostnadsutredning för att fördela uppkomna gatukostnader mellan berörda fastighetsägare.

Fastighetskontoret har efter utställningen omvärderat bedömningen dels gällande kostnadernas totala storlek dels gällande hur kostnaderna kan fördelas. De har kommit fram till genomförandet av planen kan innebära kostnader för kommunen på i storleksordningen 30 miljoner kronor. Fastighetskontoret anser att planförslaget med sin nuvarande utformning inte är genomförbart och har därför föreslagit att planarbetet skall avbrytas.

Om nya planarbeten skall påbörjas anser fastighetskontoret att en förutsättning är att kommunen garanteras full täckning för sina gatukostnader genom att avtal tecknas mellan fastighetskontoret och berörda fastighetsägare. Förutsättningarna för att teckna denna typ av avtal bedöms försämrats om vissa fastighetsägare kan få bygglov utan att planläggning görs. Det finns även risk för att återigen hamna i liknande problematik som i det pågående arbetet.

Samhällsekonomi

Utbyggnad av planområdet enligt planförslaget bedöms ge en god helhet där flera nya byggrätter möjliggörs genom en sammanvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen. Att avbryta planarbetet bedöms ge minskad utbyggnadspotential dvs totalt färre nya byggrätter och därmed innebära att den totala nyttan av att planlägga minskar. Färre bostäder skapas i det eftertraktade kustnära området.

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

Om planarbetet avbryts kommer färre bostäder troligen till stånd, tillgången till allmänna platser där barn kan vistas och leka blir väsentligt sämre och vägarna kommer ha en fortsatt låg standard med dålig trafiksäkerhet och mindre trygg boendemiljö. Detta bedöms vara en sämre lösning med hänsyn till barnperspektivet än om planen antas.

Jämställdhetsperspektivet

Jämställdhetsperspektivet bedöms inte påverkas i stor utsträckning beroende på att planarbetet avbryts.

Mångfaldsperspektivet

Om planarbetet avbryts bedöms mångfaldsperspektivet påverkas negativt. Detta beror främst på att inga garantier för att allmän plats kan skapas finns. Ev framtida allmän plats kommer troligen att få en mycket mer begränsad omfattning om mindre planer skall genomföras. Om området även i fortsättningen kommer att vara ägt av privata fastighetsägare och allmän plats saknas kommer allmänhetens tillgänglighet till det kustnära området och värdefull natur att vara kraftigt begränsad.

Vid framtida avvägningar mellan olika enskilda intressen finns risken att den som först önskar en mindre förändring kan få lov till det. När helhetssyn vid planläggning saknas finns risk att andra enskilda inte kommer att kunna bygga på sin mark t ex för att deras möjligheter är mer oklara eller för att trafiksituation eller dagvattenproblematik inte lösts på ett för alla lika fördelaktigt sätt.

Miljöperspektivet

Om planarbetet avbryts kommer kommunen ha sämre kontroll på hur miljöperspektivet kan beaktas på ett bra sätt eftersom helhetsbilden för området kan gå förlorad. Det kommer troligen att vara svårt att ha kontroll på frågor som påverkar t ex miljö kvalitetsnormer för vatten bl a eftersom dagvattenproblematiken troligen inte kommer att lösas på ett lika fullgott sätt om inte planarbetet fullföljs.

Yrkande FP

, M

Ärende 23
BN 2014 09 30**Detaljplan för Norra Brottkärr**

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att detaljplanearbetet för Norra Brottkärr avbryts på grund av att vissa gatukostnadsåtgärder inte blir fullt ut finansierade för Göteborgs stad.

Planläggningen av Brottkärrsområdet har pågått länge. Byggnadsnämnden och Göteborg Stad har fått kritik för handläggningen. Länsstyrelsen, Kammarrätten och Regeringsrätten har under 2000-talet riktat anmärkning mot att planläggningen av Brottkärr dragit ut på tiden. Flera försök till planläggning har genomförts under åren. Förslag till fördjupad översiktsplan togs fram under 1995 och ett program för bostäder 1998. En detaljplan med i huvudsak samma innehåll som den nu aktuella antogs av Kommunfullmäktige 2003. Den har efter överklaganden blivit upphävd.

Planförslaget har arbetats fram med stor arbetsinsats och omfattande kostnader. Kostnaderna för arbetet beräknas till cirka 5-6 Mkr. Uteblivna intäkter från den tänkta detaljplanen motsvarar cirka 12 Mkr.

Efter utställningen har fastighetskontoret kommit fram till att kostnaderna för Göteborg kommer att bli så omfattande att planarbetet bör avbrytas. Kostnadsökningen skulle bli cirka 27 Mkr. De beräkningar som gjorts tidigare har utgått från att Göteborg skulle kunna förvärva mark från de enskilda fastighetsägarna utan några stora kostnader. Fastighetskontoret har också utgått från att inte ha några kostnader för anläggande av gator.

Det är gått lång tid med mycket arbete och stora kostnader för att ta fram ett förslag på detaljplan. Vi menar att det inte är rimligt att avbryta planarbetet utan att ha hela bilden klar för sig. Inga beräkningar har presenterats av vad ökade skatteintäkter kan innebära för kalkylen. Vi anser också att man kan höja exploateringen och ser gärna att kontoret återkommer med förslag om flerfamiljshus inom planområdet med olika upplåtelseformer och med en blandat prisbild. Vi vill återremitera ärendet till kontoret för att se vad ökade skatteinkomster och ökad exploatering skulle innebära i minskade kostnader för att genomföra planen.

Yrkande

Vi yrkar på återremiss till kontoret för att beräkna vad skatteintäkter och ökad exploatering skulle medföra för minskade kostnader för genomförandet av detaljplanen.


Kjell Björkvist (FP)

Reservation och yttrande (M)

Detaljplan för Norra Brottkärr

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att detaljplanearbetet för Norra Brottkärr avbryts på grund av att vissa gatukostnadsåtgärder inte blir fullt ut finansierade för Göteborgs stad. Jag motsätter mig detta.

Planläggningen av Brottkärrsområdet har pågått sedan mitten av 1960-talet. Flera försök till planläggning har genomförts under åren. Bl.a. har ett förslag till fördjupad översiktsplan tagits fram under 1995 och ett program för bostäder 1998. En detaljplan med i huvudsak samma innehåll som den nu aktuella antogs av Kommunfullmäktige i 2003, men den har efter överklaganden blivit upphävd. Byggnadsnämnden och Göteborg Stad har tidigare fått kritik för den långsamma handläggningen i mål rörande förhandsbesked, bl.a. av Länsstyrelsen, Kammarrätten och Regeringsrätten.

Att Brottkärr inte blivit tillfredsställande planlagt fram till i dag är inte enbart Stadens fel, en mängd överklaganden från olika sakägare har förlängt processen. Men Göteborgs Stad och Byggnadsnämnden har det övergripande ansvaret att behandla detaljplaner, bygglov och förhandsbesked. Framför allt när det finns ett så uttalat behov av samlad hantering av ett område med så många olika viljor som det gör i Brottkärr. Detaljplan behövs framför allt för att ordna tillfredsställande infrastruktur och säkerställa önskad bebyggelseutveckling i ett större sammanhang. Med hänsyn till att Staden har planmonopol finns en särskild skyldighet att ge enskilda fastighetsägare i området klara besked om vad som gäller. Sådana besked skall ges inom rimlig tid.

Förslaget till detaljplan för Norra Brottkärr har varit utställt under 2012. Planförslaget ger möjlighet att förtäta befintliga villaområden. Totalt blir det möjligt enligt nuvarande förslag att bygga ca 170 nya bostäder. Planförslaget innebär även att natur säkerställs som allmän plats. Planförslaget stämmer överens med ÖP. Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanens förslag till markanvändning är lämplig. Ett antagande är förberett i den annars så hårt belastade produktionsplanen hos Byggnadsnämnden.

I ett mycket sent skede, efter att arbetet med detaljplaneförslaget i princip har färdigställts, har Fastighetskontoret inkommit med ett yttrande om att Stadens kostnader kommer att bli så omfattande att planen inte bör antas. Jämfört med tidigare beräkningar skulle kostnaderna bli cirka 27 Mkr högre. Detta skulle enligt Fastighetskontoret bero på att Staden inte längre kan räkna med att lösa in mark från enskilda utan ersättningsskyldighet. Dessutom skulle Staden behöva ta på sig ca 30 % av kostnaderna för genomförandet av planen.

Det är fullt rimligt att Staden tar på sig vissa kostnader vid genomförande av detaljplaner. Det gör vi löpande i de flesta detaljplaneärenden. Att räkna med att kunna lösa in mark utan att behöva ge ut ersättning är märkligt. Om bara mark som Staden kan få gratis skulle planeras skulle många önskvärda byggnationer inte bli av. Mark som genom detaljplan blir allmän plats och park kommer alla Göteborgare till del. Staden bör ha råd att kompensera de som måste avstå mark för sådana ändamål.

I det nu aktuella ärendet har inga beräkningar presenterats kring vad ökade skatteintäkter kan innebära för kalkylen. Tar man in skatteintäkterna från de 170 nya hushåll som kan etablera sig i området är det inte orimligt att räkna med att kostnaderna vägs upp på några

års sikt. Det nu aktuella planförslaget har dessutom tagits fram med stora arbetsinsatser. Kostnaderna hos Byggnadsnämnden beräknas i dag uppgå till ca 5 Mkr. Då är inte arbetet på Trafikkontoret, Fastighetskontoret, Park- och Naturförvaltningen och Kretslopp och Vatten medräknade. Inte heller de kostnader som lagts ned under föregående 50 åren vid strävandena att ordna bebyggelsen i Brottkärr. Men detaljplanen beräknas också ge planintäkter till Staden med ca 12 Mkr. Allt detta skall också beaktas i kallkylen.

Alla de personer, företag och organisationer som väntat under åren har rätt till ett besked om vad som skall hända med Norra Brottkärr. Ett avbrytande av planarbetet innebär att vi inte får en helhetsbild över hur området kan utvecklas. Eventuell framtida planläggning försvåras. Många ställningstaganden kommer att få göras om i samband med eventuella nya planarbeten, förhandbesked, bygglovsgivningar och lantmäteriförrättningar. Detta kommer i sin tur att orsaka ytterligare kostnader och kräva förändringar av produktionsplanen. Nuvarande bristfälliga trafikförhållanden kommer troligen att bli kvar. Underlaget för god kollektivtrafik blir inte bättre. Vad alla dessa olägenheter kostar samhället och enskilda är svårt att bedöma. Men den sammantagna skadan är sannolikt långt mycket högre än de 27 Mkr som Fastighetskontoret räknar med.

I den centrala delen av planområdet har nya idéer om utökad byggnation kommit fram. Så vitt jag förstår ser Stadsbyggnadskontoret positivt på detta. Saken bör utredas vidare som ett komplement till det redan framtagna förslaget. Det hade varit enkelt att komplettera planförslaget med detta. Nu får i stället en separat handläggning för detta tas fram. Undrar vad det kommer att kosta?

Mot denna bakgrund reserverar jag mig mot det beslut som den nuvarande politiska majoriteten i Byggnadsnämnden har fattat idag om att avbryta planläggningen av Norra Brottkärr.

Carl Otto Lange
Ledamot (M) Byggnadsnämnden i Göteborg

Mob: +46 (0)707-854 007
E-mail: lange@nordialaw.com