



Planbesked för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan (Fiskebäck 8:1) inom stadsdelen Fiskebäck

§ 716, 0278/17

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck preliminärt införs i startplanen för år 2023.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandes förslag.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2018-12-03, med bilaga.

Dag för justering

2018-12-18

Vid protokollet

Sekreterare

Linnéa Karlsson



Samråd om detaljplan för bostäder och verksamhet vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck

§ 14, 0130/20

Beslut

I byggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2021-01-07, med bilagor.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2021-02-23

Vid protokollet

Sekreterare

Stina Petersson Moberg



Granskning av detaljplan för bostäder och verksamhet vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

§ 547, 0130/20

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Låta granska detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelarna Fiskebäck i Göteborg.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-09-26, med bilagor.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Protokollsanteckning

Protokollsanteckning D, M, L:

Vi ser att flera av de viktiga synpunkter som inkom under samrådet, trots de anpassningar som skett, inte är tillräckligt avvägda och anpassade till befintlig bebyggelse. Det är därför viktigt att efter granskning söka tillgodose en bättre avvägning innan planen tas upp för antagande.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.



Dag för justering

2022-10-18

Vid protokollet

Sekreterare

Sofie Wäremalm

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-05-06

Byggnadsnämnden 2019-05-21

Diarienummer 0113/19

Handläggare

Martin Storm

Telefon: 031-36 81 835

E-post: martin.storm@sbk.goteborg.se

Pilotprojekt för exploatörsmedverkan – val av detaljplaner

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse följande detaljplaner till pilotprojekt om ökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen:

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1. Söder om Skattegårdsvägen, | Framtiden Utveckling AB, | Dnr 15/1176, 14/0757 |
| 2. Almedals Fabriker, | Platzer/Wallenstam, | Dnr 0574/13 |
| 3. Hälleflundragatan, | Fiskebäck 8:1 Förvaltning AB, | Dnr 0278/17 |
| 4. Skra Bro III, | JM, | Dnr 0425/16 |
| 5. Banvaktsvägen, | Wood & Hill, | Dnr 0457/16 |

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har givit Byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt för att införa exploatörsdriven detaljplaneprocess. Pilotprojektet ger exploatörer möjlighet att i större utsträckning än för närvarande bidra med utredningsarbete i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen.

Till pilotprojektet föreslås följande detaljplaner som bäst stämmer in på de kriterier som beslutats av byggnadsnämnden och som bedöms ha goda förutsättningar att genomföras:

Namn	Exploatör	Dnr	Antal bostäder
Söder om Skattegårdsvägen	Framtiden Utveckling AB	15/1176, 14/0757	Ca 350 st
Almedals Fabriker	Platzer/Wallenstam	0574/13	Ca 200 st
Hälleflundragatan	Fiskebäck 8:1 Förvaltning AB	0278/17	Ca 90 st
Skra Bro III	JM	0425/16	Ca 300 st
Banvaktsvägen	Wood & Hill	0457/16	Ca 10 st

Ekonomiska konsekvenser

Ett särskilt avtal kommer att skrivas med de deltagande exploatörerna. Avtalet avses vara kostnadsneutralt för stadens planerande förvaltningar. Den tid som plansamordnare och handläggare lägger ned på att svara på frågor under exploatörens utredningsskede får exploatören bekosta enligt gällande timtaxa.

Den gällande plantaxan förutsätter att staden bekostar vissa utredningar och taxekonstruktionen är anpassad för att dessa utredningskostnader ska täckas av taxan. För att inte belasta exploatörerna med dubbla kostnader kommer även ett särskilt plankostnadsavtal att skrivas med utgångspunkten att vara kostnadsneutralt för såväl staden som exploatören.

Barnperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

En utökad exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen diskuteras i flera kommuner och i den allmänna diskussionen om bostadsbristen. Att Göteborgs stad nu också prövar detta i ett pilotprojekt ligger i linje med utvecklingen i flera kommuner i regionen. I Göteborgsregionen har några kommuner redan inlett pilotprojekt och någon detaljplan med exploatörsmedverkan har fått laga kraft.

Bilagor

1. Av byggaktörer föreslagna detaljplaneprojekt med positivt planbesked
2. Av byggaktörer föreslagna detaljplaner som inte har positivt planbesked

Ärendet

Kommunfullmäktige har givit Byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt för att införa exploatörsdriven detaljplaneprocess. Pilotprojektet ger exploatörer möjlighet att i större utsträckning än för närvarande bidra med utredningsarbete i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen.

Byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2019-04-23, § 237 om de kriterier som ska ligga till grund för val av de 3 – 5 detaljplaner som ska ingå i pilotprojekt med ökad exploatörsmedverkan. Med utgångspunkt från de beslutade kriterierna samt de önskemål om specifika detaljplaner som byggaktörer har lämnat till stadsbyggnadskontoret föreslås fem detaljplaner som ska ingå i pilotprojektet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Vid två tillfällen under våren har kontoret haft informationsmöten med ett 50-tal representanter för byggaktörer för att informera om pilotprojektet. Till kontoret har 13 byggaktörer hört av sig med önskemål om att få delta i pilotprojektet och då föreslagit ett 30-tal detaljplaner.

Med utgångspunkt i de kriterier som byggnadsnämnden beslutat har de föreslagna detaljplanerna bedömts. Ett av kriterierna och en förutsättning för att ett planarbete ska kunna påbörjas är att det finns ett positivt planbesked. Ett positivt planbesked betyder att byggnadsnämnden har bedömt den föreslagna exploateringen som lämplig på platsen. Av de föreslagna detaljplanerna har 15 st positiva planbesked (se bilaga 1).

Två av de med positivt planbesked har påbörjats under våren 2019 och ytterligare två är resurssatta för att påbörjas efter sommaren. Det har bedömts som mindre lämpligt att avbryta de redan påbörjade detaljplaneprocesserna för att de ska ingå i pilotprojektet. Det riskerar förlänga planprocessen för de aktuella detaljplaneprojekten. För en av de föreslagna pågår ett planarbete.

Av de tio som återstår föreslås följande fem som bäst stämmer in på de kriterier som beslutats av byggnadsnämnden och som bedöms ha goda förutsättningar att genomföras:

Namn	Exploatör	Dnr	Antal bostäder
Söder om Skattegårdsvägen	Framtiden Utveckling AB	15/1176, 14/0757	Ca 350 st
Almedals Fabriker	Platzer/Wallenstam	0574/13	Ca 200 st
Hällefgrundragatan	Fiskebäck 8:1 Förvaltning AB	0278/17	Ca 90 st
Skra Bro III	JM	0425/16	Ca 300 st
Banvaktsvägen	Wood & Hill	0457/16	Ca 10 st

Henrik Kant

Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

Chef planavdelningen

Bilaga 1

Av byggaktörer föreslagna detaljplaneprojekt med positivt planbesked

Namn	Exploator	Dnr	Positivt PB (kriterie)	Startplan	I huvudsak privatägd mark? (kriterie)	I huvudsak A-investeringar? (kriterie)	Lägre natur- eller kulturmiljövärden? (kriterie)	Lägre komplexitet? (kriterie)	Anmärkning	Antal bostäder
Nya Hovås – etapp 2	Next Step Group mfl	0540/14	Ja	2020 - och efter ÅVS och ÖP enligt PB.	Ja. Delvis	Nej.	Nej. Mkt känslig biotop, Krögabäcken.	Nej. Statliga intressen - 158:an.	Ombyggt trafikmot och ny station (spår eller buss) är en förutsättning för projektet. ÅVS och ÖP pågår, avgör typ av kollektivtrafik och stationsläge.	470
Kärra centrum	Framtiden	0569/18	Ja	2019, Har ingått tidigare	Nej	Nej	Ja	Ja	Startar Q3 2019	500
Söder om Skattegårdsvägen	Framtiden	15/1176, 14/0757	Ja	2019	Nej	Ja	?	Ja		350
Pater Nostergatan	Framtiden	1167/15	Ja	2019	Nej	Ja	?	Ja	Pågår. Avses utökas med en del i grannkvarteret. Förskolan akut.	130
Riksdalergatan	Framtiden	1162/15	Ja	2019	Ja	Ja	Ja	Ja	Påbörjad	114
Lyckholms fabriker	Balder/Wallenstam	0218/18	Ja	2022	Ja	Ja	Höga kulturvärden	Nej		0
Lagerströmsplatsen	Balder	0694/14	Ja	2015	Nej	Nej	Ja	Nej	Pågår. Övervägs att avbrytas	850
Gårda	Technopolis	0732/15	Ja	2018	Ja	Ja	Ja	Nej. Statliga intressen - E6	Kontorshotell. Påverkan på trafiken - främst E6.	0
Almedals fabriker	Platzer/Wallenstam	0574/13	Ja	Vilande	Ja	Ja	Ja	Ja	Samråd genomfört	200

Ullevi Tennis	Wallenstam	0741/14	Ja	2021	Nej	Ja	Ja	Ja	Startar Q3 2019	40
Hälleforslundregatan	Fiskebäck 8:1 Förvaltning AB	0278/17	Ja	2023	Ja	Ja	Ja	Ja		90
Carl Gunérs backe	Klövern AB	0477/18	Ja	2022	Ja	Nej	Nej	Nej	Viktigt grönområde. Arkeologi. Utbyggnad VA. Exploatörsmedverkan enligt uppdrag i BN	325
Askim Hult 4:55	JM	1005/15	Ja	2017	Ja	Ja	Ja	Ja	Krav på samordning med närliggande planbesked komplicerar planarbetet	80
Skrabro III	JM	0425/16	Ja	2019	Ja	Ja	Ja	Ja	I enlighet med program för detaljplan. Trafikföringen och brist på kollektivtrafik komplicerar	300
Backaplan DP3	Norra Backaplan Bostads AB	0541/16	Ja	2020	Ja	Nej	Ja	Ja	Förutsätter att Backaplan DP2 gått ut på samråd först.	Ca 1 800
Banvaktsvägen	Wood & Hill	0457/16	Ja	2021	Ja	Ja	Ja	Ja		10

Bilaga 2

Av byggaktörer föreslagna detaljplaner som inte har positivt planbesked

Namn	Exploatör	Positivt PB (kriterie))	Anmärkning
Området i Lyckhem nordost Nya Hovås	Skanska	Nej	Stora investeringar i VA mm.
Området norr Albatross golfbana	Bonava	Nej	Stora investeringar i VA mm.
Området Norr bebyggelse i Gatersered	Bonava	Nej	Stora investeringar i VA mm.
Industriområde vid Arödsberget	NCC	Nej	
Friskvaderstorget	Framtiden	Nej	Programarbete pågår
Blåsväder- och Byvädersgatan	Framtiden	Nej	Programarbete pågår
Mysterne	Framtiden	Nej	
Angered Titteridammsvägen	Balder	Pågående	Förprovning pågår
Kanold	Balder	Nej	Avbrutet planarbete 2015
Högsbo Skjutbana	Balder	Nej	Andra beroenden. Nya skjutbanor i Kallebäck först - som verkar svåra att få till. Beroende av Föp och ÅVS
Villa Överås	Wallenstam	Pågående	Stora natur- och kulturvärden
Guldhedstorget	Wallenstam	Nej	
Munkebäck	Wallenstam	Nej	