

**Styrelsehandling**

Utfärdat 2018-04-17

Diarienummer 095-18

Strategisk utveckling

Lena Lundblad

Telefon 031- 774 37 41

E-post: lena.lundblad@p-bolaget.goteborg.se

**Inriktningsbeslut rörande parkeringsanläggning på Lilla Risåsgatan**

**Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering**

1. Bolaget får i uppdrag att fördjupa utredningarna kring förutsättningarna för byggande av en parkeringsanläggning i kombination med en förskola i enlighet med vad som beskrivs i denna handling.
2. Under förutsättning att utredningarna enligt punkt 1 visar på ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara förutsättningar för anläggandet av en parkeringsanläggning får bolaget i uppdrag att ansöka om markanvisning av befintlig byggrätt hos fastighetsnämnden.
3. Under förutsättning att utredningarna enligt punkt 1 visar på ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara förutsättningar för anläggandet av en parkeringsanläggning i kombination med en förskola i enlighet med vad som beskrivs i denna handling och under förutsättning av fastighetsnämndens beslut om markanvisning enligt punkt 2, får bolaget i uppdrag att medverka till fastighetsnämndens planbeskedsansökan hos byggnadsnämnden för planläggning av förskola på anläggningens tak.

**Sammanfattning**

Den gällande stadsplanen för 8 kv Skansen från 1968 innehåller en outnyttjad byggrätt för en parkeringsanläggning vid Lilla Risåsgatan i Linnéområdet. Parkeringssituationen i området är ansträngd med få parkeringsanläggningar och såväl boende- som besöks-parkering på gatan, vilket genererar mycket söktrafik. Mot bakgrund av detta och i syfte att medverka till att parkering på gatemark avlastas, vill bolaget grundligare utreda förutsättningarna för utnyttjande av denna byggrätt för parkering för byggande av en parkeringsanläggning. Idag är området bebyggt med en förskola om fyra avdelningar, uppförd med stöd av tidsbegränsat bygglov. Behovet av förskoleplatser i området är stort och behöver få en långsiktig lösning. Bolaget vill därför, i samverkan med lokalsekretariatet och SDF Majorna-Linné, även pröva förutsättningarna att, genom en detaljplaneändring, möjliggöra byggande av en förskola om sex avdelningar på taket till anläggningen. Fastighetsnämndens beslut om markanvisning, samt ett positivt planbesked av byggnadsnämnden utgör förutsättningar för ett genomförande.

**Ekonomiska konsekvenser**

Detta ärende avser styrelsens inriktningsbeslut rörande fortsatt utredning, eventuell markanvisning och medverkan till planbeskedsansökan för en parkeringsanläggning i kombination med en förskola i lokalförvaltningens regi. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som staden äger. Markanvisningen i sig innebär inget ekonomiskt åtagande för intressenten, utan det är först då anvisningen leder till en försäljning av den aktuella marken som kostnader för

förvärv uppstår. En ansökan om planbesked innebär att byggnadsnämnden prövar lämpligheten i föreslagen markanvändning och tar ställning till om detaljplanearbete ska inledas.

I detta skede är det framförallt utredningskostnader som blir aktuella för bolagets del. Bolaget kommer att återkomma till styrelsen för ytterligare beslut i enlighet med bolagets beslutsprocess för investeringar om det blir aktuellt med förvärv av mark och investering i en parkeringsanläggning.

#### **Barnperspektivet**

Genom att möjliggöra byggnation av förskola med kvalitativa ytor för utelek skapas goda förutsättningar för barns livsmiljö

#### **Jämställdhetsperspektivet**

Ärendet har ingen bäring på detta perspektiv.

#### **Mångfaldsperspektivet**

Ärendet har ingen bäring på detta perspektiv

#### **Miljöperspektivet**

Genom att erbjuda fler parkeringsmöjligheter i ett område där brist på parkeringsplatser råder minskas söktrafiken, vilket ger positiv effekt på miljön. Möjligheterna till laddning av elfordon i anslutning till bostaden är begränsade i innerstadsmiljö. Genom att parkeringsanläggningen planeras att innehålla laddningsmöjligheter för elfordon skapas möjligheter för ett ökat innehav av elfordon i innerstaden och därmed minskade koldioxidutsläpp.

#### **Omvärldsperspektivet**

Ärendet har ingen bäring på detta perspektiv

#### **Bakgrund**

En ändring av delar av den gällande stadsplanen för stadsdelarna Haga och Kommendantsängen i Göteborg rörande 8 kv Skansen beslutades av stadsfullmäktige 1968. Ändringen syftade till att möjliggöra studentbostadsbebyggelse på sluttningen till Skansen Kronan längs Kastellgatan och Risåsgatan som ersättning för den tidigare bebyggelsen som var i form av mindre landshövdingehus. Ändringen syftade också till att möjliggöra byggnation av en parkeringsanläggning med en större lekplats på taket i kvarterets västra del. Parkeringsanläggningen planlades så att Skansen Kronan skulle friläggas i stadsbilden och berörde inte de gamla befintliga befästningsanläggningarna i området. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljön, där befästningsanläggningen Skansen Kronan med sin lummiga park utgör ett dominerande inslag. De tidigare landshövdingehusen är rivna och detaljplanen har aldrig genomförts. Det aktuella området är sedan 2012 bebyggt med en förskola om fyra avdelningar med stöd av tidsbegränsat bygglov.

Parkeringssituationen i området är ansträngd. De flesta större anläggningar som finns i Linnéområdet ägs av privata fastighetsägare och försörjer primärt de boendes egna behov. I Parkeringsbolagets regi finns anläggningen på Bergsgatan. Del av denna anläggning har tidigare varit reserverad för Bostadsbolagets hyresgästers behov men erbjuds nu även till andra i området. I övrigt konkurrerar besökare och övriga boende om gatuparkeringen, vilket är den dominerande parkeringsformen i området, vilket ger en fordonstät gatubild och genererar mycket söktrafik i området. Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget medverka till boendeparkering på gatumark flyttas över till parkeringsanläggningar på kvartersmark. Mot bakgrund av detta vill bolaget pröva förutsättningarna att utnyttja befintlig byggrätt för parkering.

Samtidigt kan konstateras att detaljplanen togs fram för 50 år sedan och förutsättningarna i många avseende har förändrats. Idag är behovet av förskolor stort, såväl generellt sett i staden som i området och mot bakgrund av detta har en tillfällig förskola etablerats på platsen. Inriktningen för stadsbyggandet idag är komplettering av den redan byggda staden och med fokus på tät blandstad där många funktioner ska inrymmas på ibland begränsade ytor. Det gör att olika möjligheter att samutnyttja ytor bör prövas. I det här fallet skulle bolaget vilja pröva möjligheten att samutnyttja den aktuella fastigheten genom att en förslola anläggs på taket på parkeringsanläggningen. Såväl lokalsekretariatet, lokalförvaltningen som SDF Majorna-Linné är mycket positiva till förslaget och konstaterar att detta skulle kunna utgöra ett pilotprojekt som kan ligga till grund för andra samutnyttjandeprojekt i andra områden i staden.

De översiktliga skisser som tagits fram visar på en möjlighet att med stöd av gällande byggrätt anlägga ett parkeringshus om ca 250-280 platser, fördelade på 3,5 våningar delvis under mark och som följer bergets sluttning. På anläggningens tak, potentiellt genom en 3d-fastighetsbildning, skulle det vara möjligt att anlägga en förskola om sex avdelningar med en lektyta som ansluter till naturen runt Skansen Kronan. I sammanhanget är det viktigt att utbredning, utformning och gestaltning tar hänsyn till det aktuella riksintresset för kulturmiljön. Anläggandet av förskolan förutsätter en ny detaljplan i denna del.

Som ett led i stadens satsning på Göteborgsförslaget, där invånare har möjlighet att komma med förslag på förbättringar och idéer, har förslag lämnats om att återuppbygga de tidigare landshövdingehusen på Skansbergets sluttning. Förslaget har fått mer än 200 röster, vilket innebär att ansvarig nämnd ska ta ställning till förslaget. Bolaget ser inte att ett genomförande av förslaget, vilket även det förutsätter en detaljplaneändring, skulle förhindras av att den nu aktuella byggrätten tas i anspråk på det sätt som nu föreslås.

## **Ärendet**

Mot bakgrund av ovanstående skulle P-bolaget vilja få styrelsens beslut om att gå vidare med att utreda de närmare förutsättningarna, såväl de tekniska, ekonomiska som sociala, för byggnation av en parkeringsanläggning i enlighet med gällande byggrätt och med nödvändig förstärkning för att kunna bära en framtida förskola. Likaså krävs vidare utredningar, i samverkan med lokalsekretariatet och SDF Majorna-Linné, kring förutsättningarna att kunna åstadkomma en förskola med lektyta och pedagogisk miljö med god kvalitet på anläggningens tak.

Om utredningen visar på goda och hållbara förutsättningar vill P-bolaget även få styrelsens uppdrag att ansöka om markanvisning för den aktuella fastigheten och det aktuella ändamålet hos fastighetsnämnden och därefter medverka i en planbeskedsansökan till byggnadsnämnden om planläggning av förskola.

Lena Lundblad  
Avdelningschef strategisk utveckling

Maria Stenström  
vd

## **Bilagor**

Bilaga 1 Flygfoto  
Bilaga 2 Sektion och plan

## **Expedieringskrets**

---



LILLA RISÄSGATAN  
kommendantsängan 8:1-8:3

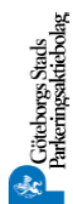
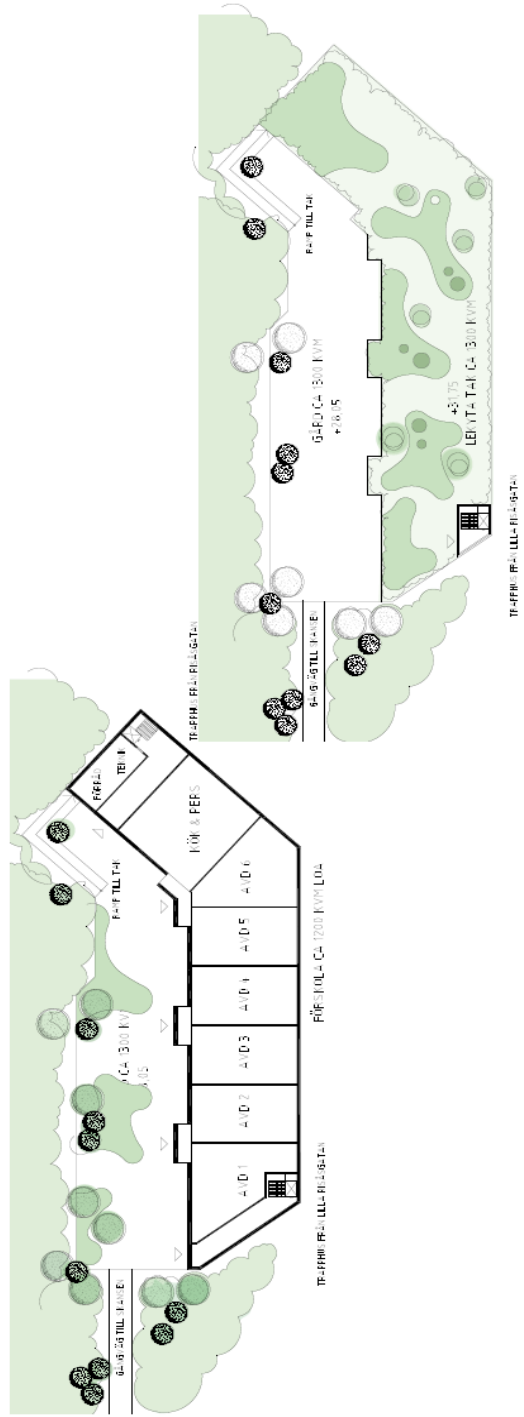
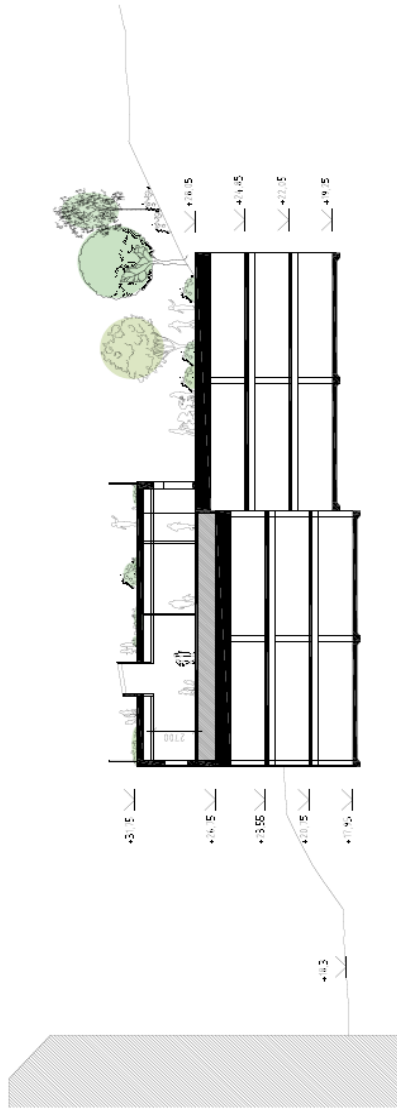
VILBORG  
ARKITEKTER

P-HUS MED PÅBYGGNAD AV FÖRSKOLA  
Lilla Risäs-gatan, Göteborg 2018-02-20





SEKTION OCH PLAN - FÖRSKOLA  
1:500/1:250 [A3]



P-HUS MED PÅBYGGNAD AV FÖRSKOLA  
Lilla Risegatan, Göteborg 2018-02-20

