

Styrelsehandling 8

Utfärdat 2018-03-01

Diarienummer 0056-18

Strategisk utveckling

Lena Lundblad

Telefon 031- 774 37 41

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

Medgivande till fastighetsnämndens planbeskedsansökan

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

1. Lämna medgivande till fastighetsnämndens planbeskedsansökan avseende Parkeringsbolagets fastighet Rambergsstaden 71:2
2. Tydliggöra att bolaget är intresserat av att delta i såväl detaljplanearbetet som plangenomförandet och också pröva förutsättningarna för ett ansvarstagande rörande parkeringslösningarna inom detaljplaneområdet.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har beslutat att ansöka om planbesked för utveckling av området söder om Wiselgrensplatsen. Inom tänkt planområde äger Göteborgs Stads Parkering en fastighet, Rambergsstaden 71:2 med tillhörande parkeringsanläggning. Fastighetskontoret har ställt frågan om Parkeringsbolaget kan stödja fastighetsnämndens beslut. Bolagets medgivande innebär att en framtida försäljning av Rambergsstaden 71:2 kan bli aktuell.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsledningskontoret har i ett tjänsteutlåtande tagit fram ett förslag till riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden. Riktlinjerna innebär bland annat att överlåtelse ska ske till marknadsvärde som fastställs av två oberoende värderingsinstitut. Förslag till beslut presenteras för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i mars. En eventuell överlåtelse av fastigheten Rambergsstaden 71:2 förväntas ske i enlighet med riktlinjerna.

I kommande detaljplan kan det bli aktuellt med en investering i ny parkeringslösning. Ärendet kommer att följa bolagets beslutsprocess för investeringar. Styrelsen kommer informeras löpande under framtagandet av detaljplanen fram till ett eventuellt investeringsbeslut.

Barnperspektivet

Behandlas i detaljplaneprocessen

Jämställdhetsperspektivet

Behandlas i detaljplaneprocessen

Mångfaldsperspektivet

Behandlas i detaljplaneprocessen

Miljöperspektivet

Behandlas i detaljplaneprocessen

Omvärldsperspektivet

Behandlas i detaljplaneprocessen

Bakgrund

Det aktuella området ligger inom SDN Lundby, mellan Ramberget och Wieselgrensplatsen. Wieselgrensplatsen är utpekad som fokusområde i Göteborgs stads strategi för utbyggnadsplanering. Detta har börjat märkas genom att linbanans slutstation planeras på platsen, Hjalmar Brantingsstråket är etappvis under planering från Hisingsbron till Wieselgrensplatsen och förtätning planeras runt Wieselgrensplatsen och Hjalmar Brantingsstråket. Det finns ett tidigare program från 2013 som idag är inaktuellt. Ett nytt programarbete har därför startats för området på och kring Wieselgrensplatsen, där det aktuella området för föreslagen ansökan om planbesked ingår.

Den efterfrågade utvecklingen av området drivs av flera faktorer. Inom området som föreslås bli aktuellt för ansökan om planbesked utreder Västfastigheter tillsammans med kommunen möjligheterna att inom närtid lokalisera ett nytt sjukhus på platsen, ett sjukhus som är tänkt att ersätta det uttjänta Lundby sjukhus på Wieselgrensplatsen. Detta ställs i relation till placering på annan plats, framför allt Frihamnen. Det är idag ännu inte beslutat var sjukhuset ska placeras, men förutsättningarna för placering inom aktuellt område bedöms av programgruppen för Wieselgrensplatsen vara mycket starka och de mest lämpliga i relation till andra prövade platser för sjukhuset. Göteborgs Stad Fastighetskontoret, tjänsteutlåtande dnr 0206/18 2 (3)

Vidare finns inom det aktuella området behov av att förnya och expandera de lokaler för idrottsändamål som finns på platsen idag. Slutligen kommer planering och genomförande av linbanan att påverka utformning och genomförande av det aktuella området. Samtliga drivande faktorer kommer att planeras för och/eller genomföras inom närtid, i dagsläget bedömt till inom tre-fem år.

Det finns ett behov för idrottsändamål på platsen, t ex ishall, simhall, sporthall och utomhusytor, som behöver fungera på ett bättre sätt än vad de gör idag. Området bör därför planläggas för bland annat idrottsändamål för att möjliggöra för olika typer av idrottsverksamheter. Befintlig ishall bedöms vara uttjänt och behöver ersättas. Lundbybadet kommer att behöva byggas ut i etapper och besökarantalet förväntas öka från dagens ca 250 000 personer till ca 450 000 – 500 000 personer. Behovet av parkering för ishall och simhall bedöms vara prel. ca 100 platser. Delar av, eller samtliga, dessa platser bör lösas tillsammans med sjukhusets parkeringsbehov.

Västfastigheter beräknar volymen för ett nytt sjukhus till ca 18 000 – 25 000 kvm BTA där parkeringsbehovet antas vara prel. ca 200 platser. Infart, angöring och entréer till sjukhuset är helt avhängt linbanans kommande tornplacering på Inlandsgatan. Ett positivt planbesked med planstart 2018 är en förutsättning för att det nya sjukhuset ska kunna etableras på platsen inom givna tidsramar samt för att idrottsområdet ska kunna utvecklas inom givna tidsramar.

Ärendet

Fastighetsnämnden har beslutat att ansöka om planbesked för utveckling av området söder om Wiselgrensplatsen. Inom tänkt planområde äger Göteborgs Stads Parkering en fastighet, Rambergsstaden 71:2 med tillhörande parkeringsanläggning. Fastighetskontoret har ställt frågan om Parkeringsbolaget kan stödja fastighetsnämndens beslut. Bolagets medgivande innebär att en framtida försäljning av Rambergsstaden 71:2 kan bli aktuell.

Stadsledningskontoret har i ett tjänsteutlåtande tagit fram ett förslag till riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden. Riktlinjerna innebär bland annat att överlåtelse ska ske till marknadsvärde som fastställs av två oberoende värderingsinstitut. Beslut om riktlinjerna förväntas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i mars. En eventuell överlåtelse av fastigheten Rambergsstaden 71:2 förväntas ske i enlighet med riktlinjerna.

I kommande detaljplan kan det bli aktuellt med en investering i ny parkeringslösning. Ett eventuellt investeringsärende kommer att följa bolagets beslutsprocess för investeringar. Styrelsen kommer informeras löpande under framtagandet av detaljplanen fram till ett eventuellt investeringsbeslut.

Bolaget har till uppgift att medverka till att skapa en attraktiv och tillgänglig stad. Ärendet ligger i linje med uppdraget och tillsammans med olika aktörer finns möjlighet att Parkeringsbolaget i ett tidigt skede kan bidra med att skapa effektiva parkerings- och mobilitetslösningar som uppmuntrar till ett hållbart resande.

Lena Lundblad
Avdelningschef strategisk utveckling

Maria Stenström
vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande fastighetskontoret till fastighetsnämnd för beslut om ansökan om planbesked

Expedieringskrets

- Fastighetskontoret/Fastighetsnämnden
- Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden

2018-02-05

Diarienummer 0206/18

Strategisk avdelning

Matilda Landén

telefon 031-368 12 99

e-post: matilda.landén@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen, inom stadsdelen Rambergsstaden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen inom stadsdelen Rambergsstaden i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Ärendet

Det aktuella området ligger inom SDN Lundby, mellan Ramberget och Wieselgrensplatsen. Wieselgrensplatsen är utpekad som fokusområde i Göteborgs stads strategi för utbyggnadsplanering. Detta har börjat märkas genom att linbanans slutstation planeras på platsen, Hjalmar Brantingsstråket är etappvis under planering från Hisingsbron till Wieselgrensplatsen och förtätning planeras runt Wieselgrensplatsen och Hjalmar Brantingsstråket. Det finns ett tidigare program från 2013 som idag är inaktuellt. Ett nytt programarbete har därför startats för området på och kring Wieselgrensplatsen, där det aktuella området för föreslagen ansökan om planbesked ingår.

Området som föreslås vara aktuellt för ansökan om planbesked består idag av framför allt idrottsverksamheter i form av t ex Lundbybadet samt parkerings- och angöringsytor. På platsen finns även en snabbmatsrestaurang (McDonald's) och en bensinstation (OKQ8). I närområdet finns ett stort antal bostäder, stora trafikytor som är vältrafikerade av både bil- och spårvagnstrafik och verksamhetslokaler för bland annat Volvo Penta. Platsen karaktäriseras av stora ödsliga mellanrum samt en splittrad utformning. Då platsen är delvis avskärmad upplevs den som otrygg under kvälls- och nattetid.

Den efterfrågade utvecklingen av området drivs av flera faktorer. Inom området som föreslås bli aktuellt för ansökan om planbesked utreder Västfastigheter tillsammans med kommunen möjligheterna att inom närtid lokalisera ett nytt sjukhus på platsen, ett sjukhus som är tänkt att ersätta det uttjänta Lundby sjukhus på Wieselgrensplatsen. Detta ställs i relation till placering på annan plats, framför allt Frihamnen. Det är idag ännu inte beslutat var sjukhuset ska placeras, men förutsättningarna för placering inom aktuellt område bedöms av programgruppen för Wieselgrensplatsen vara mycket starka och de mest lämpliga i relation till andra prövade platser för sjukhuset.

Vidare finns inom det aktuella området behov av att förnya och expandera de lokaler för idrottsändamål som finns på platsen idag. Slutligen kommer planering och genomförande av linbanan att påverka utformning och genomförande av det aktuella området. Samtliga drivande faktorer kommer att planeras för och/eller genomföras inom närtid, i dagsläget bedömt till inom tre-fem år.

Det finns ett behov för idrottsändamål på platsen, t ex ishall, simhall, sporthall och utomhusytor, som behöver fungera på ett bättre sätt än vad de gör idag. Området bör därför planläggas för bland annat idrottsändamål för att möjliggöra för olika typer av idrottsverksamheter. Befintlig ishall bedöms vara uttjänt och behöver ersättas. Lundbybadet kommer att behöva byggas ut i etapper och besökantalet förväntas öka från dagens ca 250 000 personer till ca 450 000 – 500 000 personer. Behovet av parkering för ishall och simhall bedöms vara prel. ca 100 platser. Delar av, eller samtliga, dessa platser bör lösas tillsammans med sjukhusets parkeringsbehov.

Västfastigheter beräknar volymen för ett nytt sjukhus till ca 18 000 – 25 000 kvm BTA där parkeringsbehovet antas vara prel. ca 200 platser. Infart, angöring och entréer till sjukhuset är helt avhängt linbanans kommande tornplacering på Inlandsgatan. Ett positivt planbesked med planstart 2018 är en förutsättning för att det nya sjukhuset ska kunna etableras på platsen inom givna tidsramar samt för att idrottsområdet ska kunna utvecklas inom givna tidsramar.

Externa verksamheter på platsen som påverkas av pågående och kommande planering är i huvudsak McDonalds och OKQ8. Linbanan kräver av tekniska säkerhetsskäl att OKQ8 rivs och att marken saneras innan linbanan driftsätts. OKQ8 har ett arrendeavtal med indirekt besittningsskydd med halvårsvis uppsägning. McDonalds finns på den yta som ett eventuellt sjukhus kan komma att utvecklas på och har ett arrendeavtal utan besittningsrätt med kommunen som löper till slutet av 2021. Beroende på placering av linbanetornet, som kommer att förläggas i direkt anslutning till det aktuella området, kan McDonalds komma att behöva avvecklas genom inlösen i förtid. Om den slutgiltiga tornplaceringen inte påverkar McDonalds kan McDonalds flytta efter att arrendeavtalet gått ut 2021, innan sjukhuset etableras på platsen.

Översiktsplanen anger blandad stadsbebyggelse och går därför i linje med ansökan om planbesked. Det finns tre olika detaljplaner för området; 1480K-II-4586, 1480K-II-2966 respektive 1480K-II-3292. Genomförandetiden har gått ut för samtliga. Större delen av området utgörs av kommunalägd mark, en mindre del utgörs av mark som ägs av p-bolaget (Bilaga 4).

Överväganden

Planläggningen av området bör göras samlat i en detaljplan för att lösa gemensamma frågor på bästa sätt, detta gäller bland annat parkering samt eventuella konsekvenser som linbanan får på utformningen av området. Det är viktigt att detaljplanen ges en flexibilitet med avseende på ändamål, i det fall sjukhuset inte kommer att etableras på platsen. I detta fall bedöms i dagsläget kontorsverksamheter vara det mest realistiska och mest lämpliga ändamålet, men även andra verksamheter kan komma att bli aktuella.

För att bidra till utbudet av studentbostäder i Göteborg och samtidigt skapa en levande och trygg plats dygnet runt föreslås studentbostäder byggas på platsen, förslagsvis ensidiga studentlägenheter intill ishallen mot Inlandsgatan. Platsen bedöms bli attraktiv för studentbostäder tack vare bland annat linbanans dragning från Wieselgrensplatsen till Lindholmen. Tidiga skisser har tagits fram – bilaga 3 – och kontoret gör

bedömningen att antalet studentbostäder skulle kunna uppgå till ca 50. Det fortsatta planarbetet får utröna om volymen bostäder eventuellt skulle kunna bli ännu högre. Nämnvärd är även den bostadsbebyggelse som kan bli möjlig på andra sidan Inlandsgatan. Den omfattas dock inte av ansökan för planbesked.

En välfungerande arbetsprocess är igång inom ramen för programarbetet och flertalet frågor som ligger inom ramen för ett planarbete har därför förarbetats. Dessa påbörjade studier behöver fördjupas och utarbetas vidare inom ramen för detaljplanearbetet, särskilt vad gäller ett eventuellt sjukhus tekniska planeringsförutsättningar såsom vibrationer, buller och logistik.

Under förutsättning att gemensam planering fortlöper genom fortsatt klokt samarbete bör stark framdrift kunna bli möjlig och eventuella hinder under processens gång förebyggas.

Inom ramen för det pågående programarbetet för Wieselgrensplatsen förs en dialog med projektgruppen för linbanan om tornplaceringen. Då placeringen inte är fastställd ännu och konsekvenserna för respektive placeringar skiljer sig åt i tid och rum, lämnas konsekvensbeskrivning för olika tornplaceringsscenarier utanför ansökan om planbesked då de är omfattande. Flertalet placeringar har varit och är fortsatt under diskussion. Överväganden görs mellan tekniska samt tids- och kostnadsmässiga aspekter, varför detta kan avgöras först i nästa fas av linbanans planeringsprocess – vilket förväntas vara under första kvartalet 2018. Val av tornplacering bör dock göras utifrån ett långsiktigt perspektiv där avvägningar görs mellan nyttor och kostnader, både direkta kostnader för t ex inlösen i relation till andra direkta kostnader för t ex trafikala genomförandekostnader, men även med avseende på nyttor över tid för boende och besökare.

Sammanfattningsvis är ett positivt planbesked viktigt eftersom det är en förutsättning för framdrift av ett nytt, attraktivt idrotts- och sjukhusområde, bättre planeringsförutsättningar i samklang med den nya linbanan samt möjliggörare och startskott för utveckling av området kring Wieselgrensplatsen i närtid.

Martin Öbo

Karin Frykberg

Fastighetsdirektör

Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1 Översiktskarta och detaljkarta

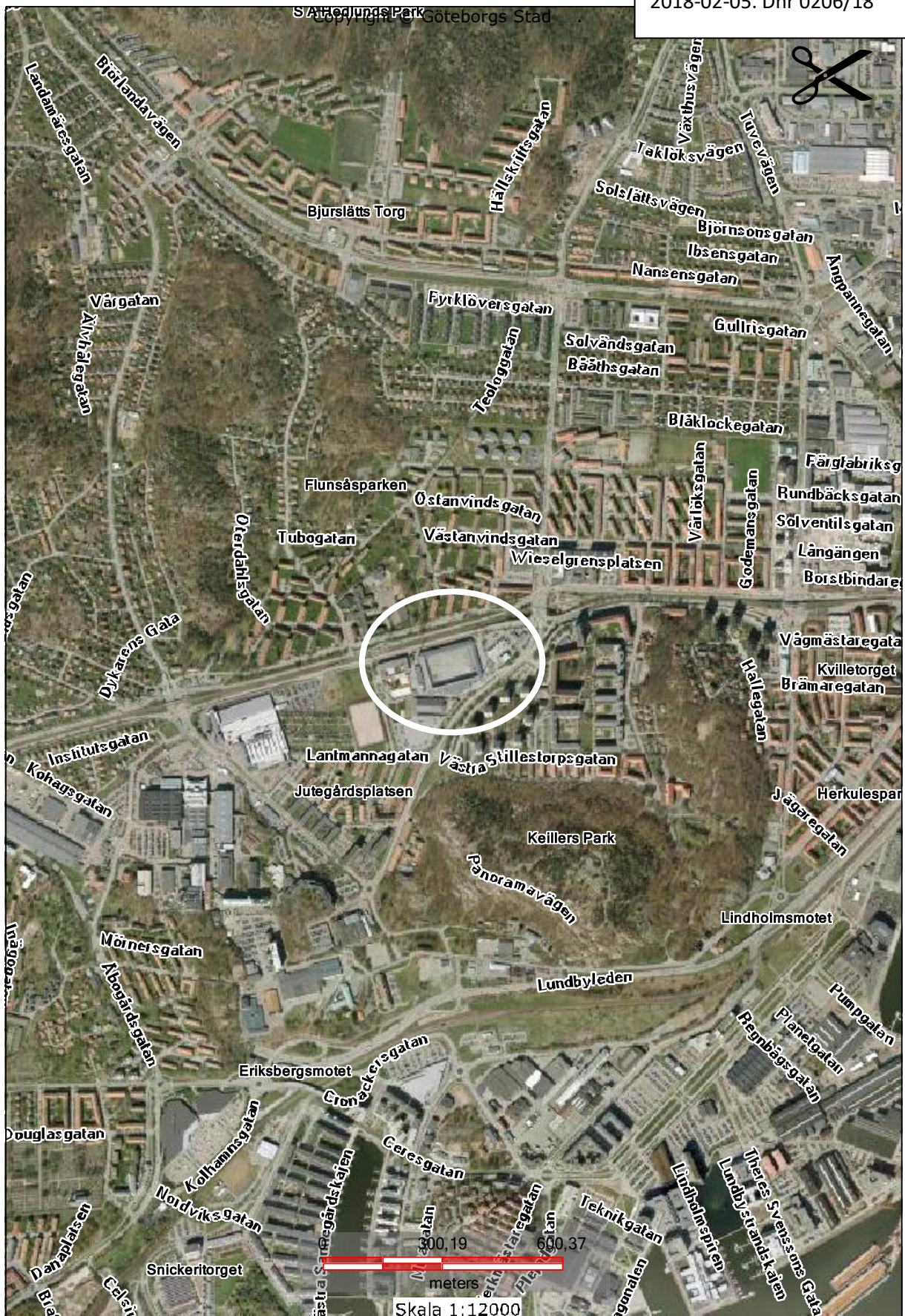
Bilaga 2 Befintliga verksamheter

Bilaga 3 Skiss över föreslagen bebyggelse

Bilaga 4 Markinnehav

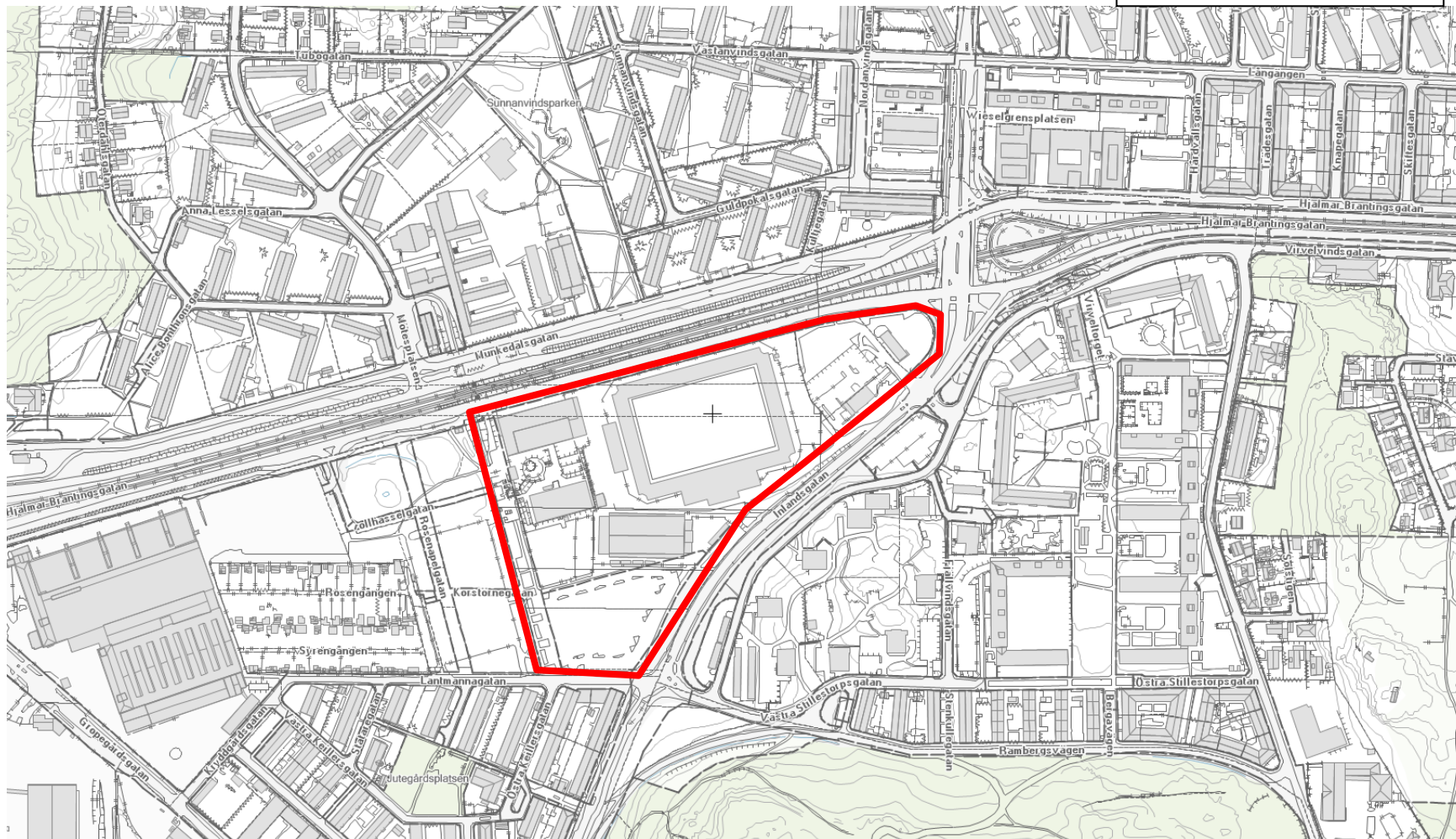
Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-02-05. Dnr 0206/18



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-02-05. Dnr 0206/18



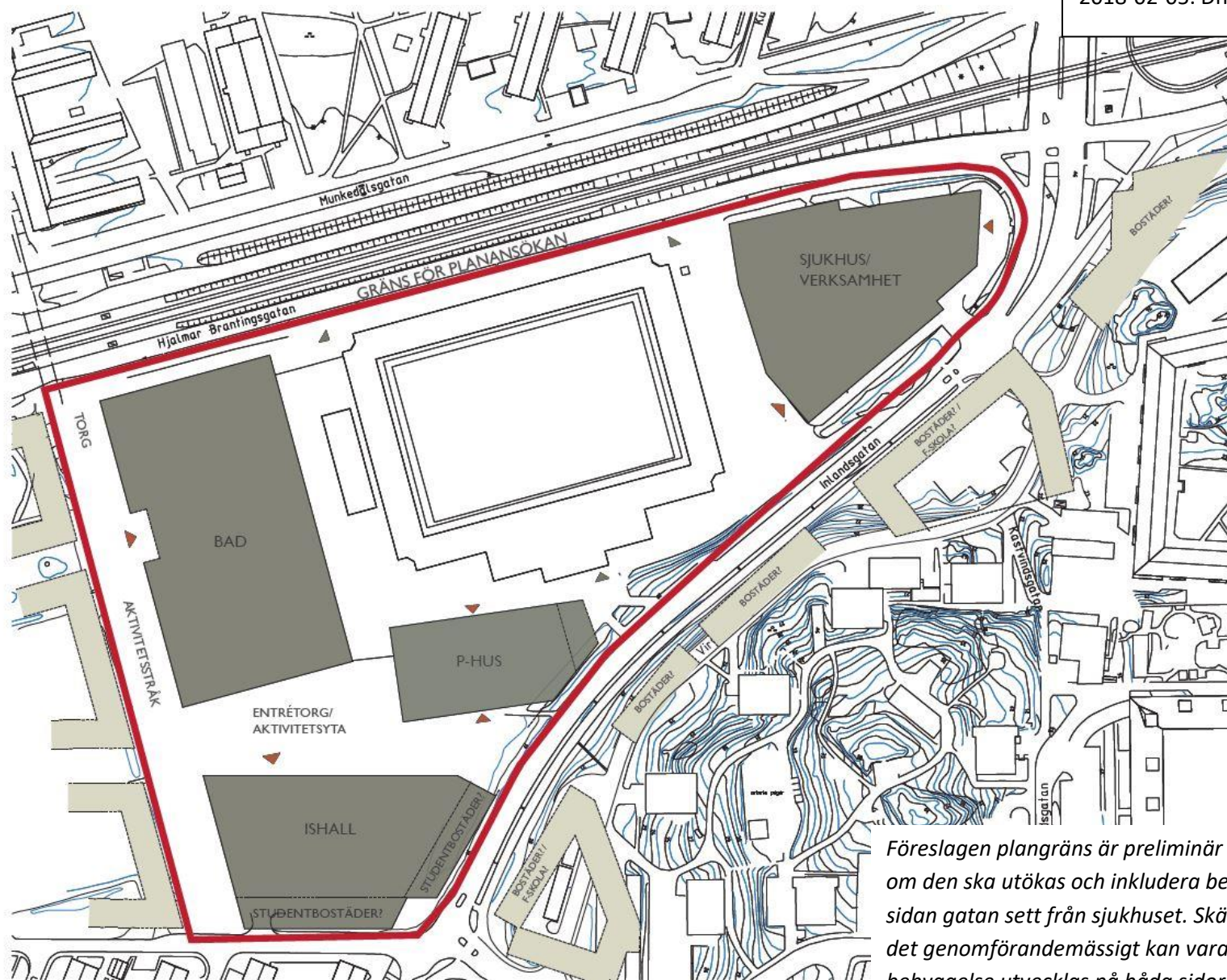
Befintliga verksamheter

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-02-05. Dnr 0206/18



Skiss över föreslagen bebyggelse

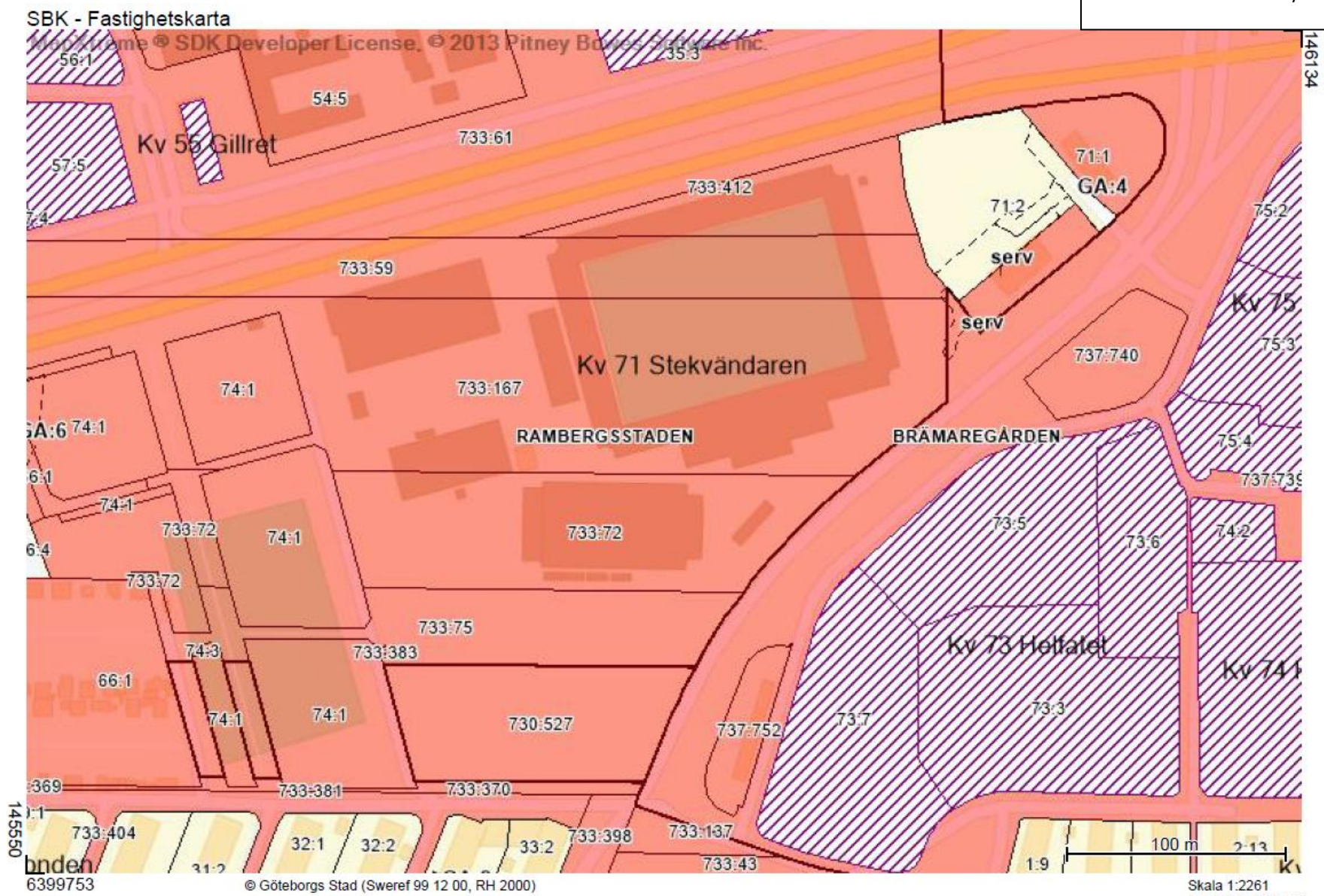
Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-02-05. Dnr 0206/18



Föreslagen plangräns är preliminär och det bör övervägas om den ska utökas och inkludera bebyggelsen på andra sidan gatan sett från sjukhuset. Skäl till detta kan vara att det genomförandemässigt kan vara mer lämpligt att bebyggelse utvecklas på båda sidor gatan samtidigt.

Markinnehav

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-02-05. Dnr 0206/18



Området utgörs till största delen av kommunalägd mark. En mindre del (vit yta) ägs av p-bolaget.