

Styrelsehandling

Utfärdat 2019-12-18

Diarienummer 0282-19

Handläggare

Lena Lundblad

Telefon: 031-7743741

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

Uppdrag om tecknande av avsiktsförklaring och planavtal rörande Detaljplan för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att teckna avsiktsförklaring med fastighetsnämnden i enlighet med vad som framgår av denna handling
2. Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att teckna planavtal med byggnadsnämnden för bolagets deltagande i framtagandet av rubricerade detaljplan

Sammanfattning

Bolaget äger fastigheten Ramberget 71:2 som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning om ca 200 p-platser. Bolaget har tidigare, genom styrelsebeslut 2018-03-07 (bilaga) medgivit att fastighetsnämnden ansöker om planbesked för Ramberget 71:2 hos byggnadsnämnden som ett led i en utveckling av området. Byggnadsnämnden har nu för avsikt att starta detaljplan för att möjliggöra en utveckling av området i enlighet med planbeskedet. Syftet är att skapa förutsättningar för nya Lundby sjukhus, utöka funktionerna för sim- och ishall i området samt komplettera med bostäder och verksamheter. En ny parkeringsanläggning föreslås hantera befintligt och kommande parkeringsbehov i området.

Ärendet avser tecknande av avsiktsförklaring med fastighetskontoret rörande kommande försäljning av bolagets fastighet Ramberget 71:2 till fastighetsnämnden, förslag om kommande direktmarkanvisning till bolaget rörande mark för ny parkeringsanläggning inom området samt åtagande för bolagets del om att teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret. Syftet med avsiktsförklaringen är att detaljplanarbetet hos stadsbyggnadskontoret ska kunna påbörjas innan föreslagna markanvisningar är beslutade.

Mot bakgrund av att bolaget enligt sitt ägardirektiv ska skapa och driva parkeringslösningar som stödjer tillgängligheten till stadens publika anläggningar och även ska bygga parkeringsanläggningar som samlar flera byggherrars behov, bedömer bolaget att bolagets ansvar för den kommande parkeringsanläggningen inom området bör prövas

närmare under detaljplanarbetet. Bolagets bedömning är därmed att avsiktsförklaring och planavtal bör tecknas med fastighetsnämnden respektive byggnadsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Försäljning av fast egendom är förenad med vissa formkrav för att vara formellt bindande. Det innebär att denna avsiktsförklaring i sig inte formellt binder bolaget vid en kommande försäljning till fastighetsnämnden, utan endast innebär att bolaget uttrycker en icke bindande intention om att försälja fastigheten Ramberget 71:2 till nämnden. När överlåtelse aktualiseras kommer sedvanligt överlåtelseavtal att tecknas. Försäljning ska, enligt stadens riktlinjer, ske till marknadspris och innebär att en reavinst kommer att uppkomma för bolaget.

Försäljningen i sig skapar förutsättningar för kommande utveckling av aktuellt område. Utgångspunkten i denna är för närvarande att bolaget bygger, finansierar och äger en ny, utökad parkeringsanläggning med ny lokalisering och som hanterar såväl befintligt som kommande parkeringsbehov inom området. De närmare förutsättningarna för anläggningen kommer dock att studeras och klargöras under detaljplaneskedet och ställningstaganden som får ekonomiska konsekvenser för bolaget kommer att tillställas styrelsen för beslut successivt under arbetet gång.

Avsiktsförklaringen innebär även bolaget åtar sig teckna planavtal med byggnadsnämnden omfattande bolagets beräknade andel av kostnaderna för framtagande av ny detaljplan för området, där en ny parkeringsanläggning utgör en del. Bolagets andel av byggnadsnämndens plankostnad är beräknad till ca 0,5 Mkr och till denna kommer bolagets andel av ett antal utredningar som utgör krav i detaljplaneprocessen. Totalkostnaden beräknas till ca 1 Mkr fördelad över tre år. Kostnaden för 2020 finns med i 2020 års budget och resterande kostnader bedöms kunna hanteras i budget för 2021 och 2022.

Om markanvisning inte genomförs i enlighet med avsiktsförklaringen står den part som frångår avsiktsförklaringen samtliga upparbetade plankostnader. Det innebär att om bolaget inte erhåller markanvisning av fastighetsnämnden kommer bolaget att få ersättning för nedlagda kostnader och kan frånträda tecknat planavtal. Bolaget kommer, precis som annan part som tecknar planavtal med kommunen, inte att få ersättning för nedlagda plankostnader om bolaget senare i detaljplane- eller genomförandeprocessen beslutar att inte svara för parkeringslösningen inom området.

Bedömning ur ekologisk dimension

Denna dimension kommer att belysas närmare i samband med detaljplaneprocessen.

Bedömning ur social dimension

Denna dimension kommer att belysas närmare i samband med detaljplaneprocessen.

Bilagor

1. Medgivande till fastighetsnämndens planbeskedsansökan (styrelsebeslut 2018-03-07)

Ärendet

Ärendet avser tecknande av avsiktsförklaring med fastighetskontoret rörande

- kommande försäljning av bolagets fastighet Ramberget 71:2 till fastighetsnämnden
- förslag om kommande direktmarkanvisning till bolaget rörande mark för ny parkeringsanläggning inom området
- åtagande för bolagets del om att teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Avsiktsförklaringen reglerar även förhållanden mellan fastighetskontoret och Västfastigheter som byggherre för planerat närsjukhus inom området.

Avsiktsförklaringen tecknas för att detaljplanearbetet hos stadsbyggnadskontoret ska kunna påbörjas innan föreslagna markanvisningar är beslutade.

Beskrivning av ärendet

Bolaget äger fastigheten Ramberget 71:2 som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning om ca 200 p-platser. Bolaget förvaltar även 285 p-platser i form av markparkering inom det kommande planområdet på mark som ägs av staden genom fastighetsnämnden och som föreslås ta i anspråk i av kommande exploatering.

Bolaget har tidigare, genom styrelsebeslut 2018-03-07 (bilaga) medgivit att fastighetsnämnden ansöker om planbesked för Ramberget 71:2 hos byggnadsnämnden som ett led i en utveckling av området. Bolaget uttryckte samtidigt intresse av att delta i detaljplanearbetet för att pröva förutsättningarna för ett ansvar för parkeringslösningarna inom detaljplaneområdet.

Den efterfrågade utvecklingen av området drivs av flera faktorer. Befintliga Lundby sjukhus på Wieselgrensplatsen har bedömts som uttjänt och behöver ersättas. Det aktuella området har, av fastighetsnämnden och byggnadsnämnden, bedömts som lämplig för lokalisering av ett nytt sjukhus. Vidare finns behov av att förnya och expandera de lokaler för idrottsändamål som finns på platsen idag, dvs Lundbybadet och Lundby ishall samt intilliggande utomhusytor. Sedan tidigare finns Bravida Arena inom området. Möjligheterna att komplettera området med studentbostäder och/eller verksamhetslokaler ska också prövas. Föreslagen förändring kräver att ny detaljplan arbetas fram för området. Byggnadsnämnden har beviljat planbesked i enlighet med fastighetsnämndens ansökan och start för planarbetet är planerad till januari 2020. Detaljplanen bedöms komma att antas av byggnadsnämnden 2022.

Föreslagen ny utformning av området innebär att det nya sjukhuset lokaliseras till bolagets fastighet Ramberget 71:2, som därmed kommer att förvärvas av fastighetsnämnden för att därefter, helt eller delvis, försäljas eller upplåtas med tomträtt till Västfastigheter. Befintligt och tillkommande parkeringsbehov föreslås lösas i en ny parkeringsanläggning inom området. Tillkommande parkeringsbehov till följd av exploateringen har av stadsbyggnadskontoret översiktligt bedömts till 200 p-platser för sjukhuset och till 100 p-platser för idrottsverksamheterna. Det närmare behovet kommer att prövas i detaljplanearbetet.

Avsiktsförklaringen innebär att

- bolaget åtar sig att till fastighetsnämnden överlåta fastigheten Rambergsstaden 71:2 som planläggs för ändamål vård/kontor. Överlåtelse och ersättning för marken regleras i ett kommande avtal om marköverlåtelse mellan fastighetsnämnden och bolaget.
- fastighetskontoret ska föreslå fastighetsnämnden att genom direktmark-anvisning erbjuda bolaget att förvärva mark inom planområdet för ändamålet parkering.
- fastighetskontoret ska föreslå fastighetsnämnden att genom direktmark-anvisning erbjuda Västfastigheter att förvärva den mark inom planområdet som behövs för ändamålet vård.

Avsiktsförklaringen innebär vidare att parterna är överens om att teckna nödvändiga avtal och genomföra marköverlåtelser i enlighet med ovan för att samtliga parter ska ha möjlighet att genomföra sina projekt. Om markanvisning inte genomförs i enlighet med avsiktsförklaringen står den part som frångår avsiktsförklaringen, samtliga upparbetade plankostnader. Det innebär att om bolaget inte erhåller mark-anvisning av fastighetsnämnden kommer bolaget att få ersättning för nedlagda kostnader och kan frånträda tecknat planavtal.

Bolagets bedömning

Ett grundläggande syfte med kommunens markinnehav är att kunna påverka stadsutvecklingen genom att äga mark där framtida exploatering kan ske. Markägandet är därmed, tillsammans med planmonopolet, ett av stadens viktigaste verktyg för att styra stadsbyggandet och samhällsutvecklingen. I Göteborgs Stad har fastighetsnämnden till uppgift att utöva den formella ägarrollen när det gäller kommunens fasta egendom, bland annat som del i stadsutvecklingen. Genom markinnehavet och köp och försäljning av fastigheter kan nämnden planera och ge förutsättningar för att bland annat möta behovet av bostäder, verksamheter, infrastruktur och kommunal service. När stadsutveckling planeras att ske på kommunalägd fastighet eller på fastighet som ägs av ett kommunalt bolag är det angeläget att markfrågorna i ett tidigt skede kan lösas på ett sätt så att exploateringsprocessen blir så effektiv som möjligt.

Det är mot denna bakgrund som frågan om ianspråktagande av bolagets fastighet för stadsutveckling, fastighetsnämndens förvärv av denna samt tecknande av avsiktsförklaring har aktualiserats.

Den aktuella detaljplanen innebär vidare att befintlig parkeringsanläggning tas i anspråk och att förutsättningar skapas för en ny anläggning för att möta befintligt och kommande parkeringsbehov. Bolaget ska enligt sitt ägardirektiv skapa och driva parkeringslösningar som stödjer tillgängligheten till stadens publika anläggningar och främjar nya resvanor samt möjliggör resande med flera färdsätt. Bolaget ska även bygga parkeringsanläggningar som samlar flera byggherrars behov, dock utan att ta över byggherrens ansvar enligt plan- och bygglagen (PBL).

Mot bakgrund av detta bedömer bolaget att bolagets ansvar för den kommande parkeringsanläggningen inom detaljplaneområdet bör prövas närmare under detaljplane-

arbetet. Bolaget har här möjlighet att på jämbördiga villkor som övriga aktörer delta i stadsutvecklingen i tidigt skede, dvs i detaljplanearbetet, och har därmed även möjlighet att påverka förutsättningarna för den kommande parkeringsanläggningen och lösningarna kring denna. Planavtal föreslås därför tecknas med stadsbyggnadskontoret och innebär att bolaget medverkar i stadsbyggnadskontorets planutredning och tillhandahåller de underlag och utredningar som behövs för framtagande av planen och som inte ingår i den plankostnad som debiteras av stadsbyggnadskontoret.

En kommande markanvisning från fastighetsnämnden innebär en tidsbegränsad option på att få förvärva mark inom anvisat område och är därmed möjlig att välja att ej utnyttja. Ett tecknande av markanvisningsavtal med fastighetsnämnden kommer att tillställas styrelsen för beslut.

Försäljning av fast egendom är förenad med vissa formkrav för att vara formellt bindande. Det innebär att denna avsiktsförklaring i sig inte formellt binder bolaget vid en kommande försäljning till fastighetsnämnden, utan sedvanligt överlåtelseavtal kommer att tecknas när försäljningen aktualiseras. De närmare förutsättningarna för förvärv och försäljning mellan fastighetsnämnden och stadens bolag regleras genom Riktlinjer för försäljning mellan staden och kommunens bolag. En kommande försäljning kommer att tillställas styrelsen för beslut.

Förutsättningarna för den planerade parkeringsanläggningen inom planområdet kommer att prövas närmare i det kommande detaljplanearbetet och förslag till detaljplan kommer att behandlas i styrelsen såväl i samband med detaljplanens samråd som granskning. I takt med att processen fortskrider och olika beslut fattas i denna kommer bolagets ansvar att successivt tydliggöras. Slutligt beslut om genomförande fattas i samband med beslut om investering.

Som framgått ovan förutsätter avsiktsförklaringens olika delar beslut i varje del och binder inte därmed bolaget formellt sett i detta skede. Bolaget bedömer dock att avsiktsförklaringen lämpligen tecknas för att säkerställa förutsättningar och intentioner så att detaljplanearbetet kan starta innan alla markanvisningar och -förvärv är genomförda

Lena Lundblad

Christer Svärd

Avdelningschef Strategisk utveckling Vd