

Styrelsehandling

Utfärdat 2021-04-13

Diarienummer 0067-21

Handläggare

Maria Gunnarsson

Telefon:031-7743738

E-post: maria.gunnarsson@p-bolaget.goteborg.se

Försäljning av Rambergsstaden 71:2

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att försälja Rambergsstaden 71:2 till fastighetsnämnden till en överlåtelsesumma om 12 mnkr och med villkor i övrigt.

Sammanfattning

Bolaget äger fastigheten Rambergsstaden 71:2 som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning om ca 200 parkeringsplatser. Fastigheten föreslås försäljas till fastighetsnämnden för 12 000 tkr. Fastighetsnämnden tar upp ett parallellt ärende om förvärv av fastigheten vid sitt sammanträde den 25 maj 2021.

Bakgrunden är att ge fastighetsnämnden rådighet att skapa förutsättningar för genomförandet av pågående Detaljplan för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för nya Lundby sjukhus, utökad funktion för sim- och ishallar, bostäder och verksamheter. En ny parkeringsanläggning föreslås hantera befintligt och tillkommande parkeringsbehov i området.

Bolaget har tidigare, genom styrelsebeslut den 9 mars 2018 medgivit att fastighetsnämnden ansöker om planbesked för Rambergsstaden 71:2 hos byggnadsnämnden och genom styrelsebeslut den 18 december 2019 tecknat avsiktsförklaring med fastighetskontoret om bland annat försäljning av bolagets fastighet.

Fastighetsnämnden föreslås tillträda fastigheten först i samband med att rivning av parkeringsanläggningen blir aktuell, genom ett sk senarelagt tillträde till fastigheten, vilket för närvarande bedöms bli aktuellt den 31 december 2022. Det innebär att bolaget fram till tillträdet uppbär intäkter och svarar för kostnader för parkeringsverksamheten fram till tillträdet. Rivningen av parkeringsanläggningen ska bekostas av förvärvaren av fastigheten.

Fastighetskontoret avser att under hösten 2021 ta upp förslag till fastighetsnämnden om beslut om direktanvisning av mark för den nya parkeringsanläggningen inom detaljplaneområdet till bolaget. Tidpunkten för nämndens direktanvisning till bolaget är beroende av att förutsättningarna för direktanvisningen är klara. Bolaget avser att inför fastighetsnämndens beslut om markanvisning ta fram underlag för styrelsens inriktningsbeslut gällande den nya parkeringsanläggningen inom berört område.

Närmare detaljer om föreslaget innehåll i den nya detaljplanen kommer även att redovisas för styrelsen i samband med yttrande om detaljplanens samrådshandlingar. Samråd är planerat till hösten 2021.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Fastigheten Rambergsstaden 71:2 med parkeringsanläggning föreslås försäljas till fastighetsnämnden för 12 mnkr, vilket utgör bedömt marknadsvärde.

Det bokförda värdet på fastigheten uppgår till 313 tkr, vilket enbart består av markvärde. Försäljningen innebär att en reavinst om 11 687 tkr uppstår.

Tillträde föreslås ske den 31 december 2022. Bolaget kommer att stå för alla kostnader och uppbära alla intäkter som belöper på fastigheten fram till dess att fastighetsnämnden tillträder fastigheten.

Den kommande rivningen av parkeringsanläggningen ska bekostas av förvärvaren av fastigheten. Den förväntade utvecklingen av fastigheten kan komma att innebära att ett visst saneringsbehov kan konstateras. Bolaget kan komma att få stå för kostnaderna för sanering i den mån de kan konstateras bero på den verksamhet bolaget bedrivit på fastigheten.

Försäljning av fast egendom är förenad med vissa formkrav för att vara formellt bindande. Vid överlåtelse av Rambergsstaden 71:2 kommer ett sedvanligt överlåtelseavtal att tecknas.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bilagor

1. Protokollsutdrag styrelsemöte 2018-03-09 jämte bilaga
2. Protokollsutdrag styrelsemöte 2019-12-18 jämte bilaga

Ärendet

Ärendet avser försäljning av bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 med befintlig parkeringsanläggning till fastighetsnämnden samt information om kommande direktanvisning av mark för ny parkeringsanläggning, från fastighetsnämnden till bolaget.

Ärendet är föranlett av pågående detaljplanearbete för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen, vari bolaget deltar i syfte att skapa en ny parkeringsanläggning som hanterar befintligt och kommande parkeringsbehov i detaljplaneområdet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Bolaget har tidigare, genom styrelsebeslut den 9 mars 2018 medgivit fastighetsnämndens ansökan om planbesked för Rambergsstaden 71:2 hos byggnadsnämnden. Syftet med ny detaljplan 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 detaljplaneområdet.

Bolaget uttryckte samtidigt med sitt medgivande intresse av att delta i kommande detaljplanearbete för att pröva förutsättningarna för ett ansvar för parkeringslösningarna inom detaljplaneområdet.

Genom styrelsebeslut den 18 december 2019 tecknade bolaget vidare en avsiktsförklaring med fastighetsnämnden rörande försäljning av bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 till fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen avsåg även fastighetsnämndens direktanvisning till bolaget gällande mark för ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet. Syftet med att teckna avsiktsförklaringen var att detaljplanearbetet skulle kunna påbörjas innan föreslagna markanvisningar inom området beslutats. I enlighet med styrelsebeslutet tecknades även ett planavtal mellan bolaget och stadsbyggnadskontoret gällande bolagets deltagande i det aktuella planarbetet.

Sedan 2019 har det pågått en dialog mellan bolaget och fastighetskontoret om överlåtelse av bolagets befintliga parkeringsfastighet till fastighetsnämnden.

Detaljplanearbetet för området inleddes 2020 och arbete med innehåll, struktur och lokalisering av olika funktioner pågår. Ett samrådsförslag planeras kunna presenteras Q3 2021. Enligt det pågående detaljplanearbetet kan den nya parkeringsanläggningen komma att lokaliseras delvis på bolagets nuvarande fastighet Rambergsstaden 71:2 och delvis på fastighetsnämndens mark. Det planerade nya Lundby sjukhus planeras också att delvis lokaliseras på del av nuvarande parkeringsfastighet. Vidare planeras för studentbostäder ovanpå den nya parkeringsanläggningen i form av en 3d-fastighet, vilken planeras att markanvisas i senare skede av fastighetsnämnden till lämplig aktör.

I nuläget bedöms att den nya parkeringsanläggningen kan komma att innefatta i storleksordningen 200-250 parkeringsplatser samt eventuellt platser som möter delar av det parkeringsbehov som idag tas om hand av befintlig parkeringsanläggning. Det närmare parkeringsbehovet prövas fortsatt under detaljplanearbetets gång.

Bolaget avser att återkomma till styrelsen under hösten 2021 med underlag för ett inriktningsbeslut gällande den nya parkeringsanläggningen inom berört område när de närmare förutsättningarna tydliggjorts.

Närmare detaljer om föreslaget innehåll i den nya detaljplanen kommer även att redovisas i samband med yttrande över samrådsförslaget till ny detaljplan. Samrådet är planerat till Q3 2021. Detaljplanen beräknas antas under 2022 och genomförandet av detaljplanen förväntas inledas under 2023.

Försäljning av bolagets parkeringsfastighet

Fastighet aktuell för försäljning är bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning om ca 200 p-platser.

Överlåtelsesumma

Bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 föreslås överlåtas till fastighetsnämnden till en överlåtelsesumma om 12 000 tkr, vilket bedöms motsvara fastighetens marknadsvärde vid pågående markanvändning.

Enligt stadens Riktlinjer för överföring av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen ska överlåtelse mellan bolag och nämnd ske till marknadsvärde. Marknadsvärdet har, av bolaget anlita extern värderare, bedömts till 14 800 tkr. Efter båda parter granskning av upprättat värderingsutlåtande och bedömning att den utförda värderingen inte tagit tillräcklig hänsyn till parkeringsanläggningens eftersatta underhållsstatus, har parterna enats om en något lägre överlåtelsesumma än vad den externa marknadsvärderingen ger. Förfarandet har stöd i stadens Riktlinjer för överföring av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen.

Rivningen av parkeringsanläggningen ska bekostas av fastighetsnämnden.

Tillträde

Mot bakgrund av att detaljplanearbete fortsatt pågår och ett genomförande av detaljplanen för närvarande är planerat till 2023 föreslås fastighetsnämnden tillträda fastigheten genom ett sk senarelagt tillträde, vilket är satt till den 31 december 2022. Båda parter förväntan är att den bestämda tillträdesdagen därmed kommer att kunna infalla precis innan rivning av parkeringsanläggningen blir aktuell. Om föreslaget tillträdesdatum behöver ändras, till exempel med anledning av att detaljplanen försenats och att rivning av parkeringsanläggningen då ännu inte bedöms som aktuell, avser parterna i det läget upprätta ett tilläggsavtal till köpeavtalet, vari regleras överenskommelse om annan tillträdesdag.

Bolaget kommer att stå för alla kostnader och uppbära alla intäkter som belöper på fastigheten fram till dess att fastighetsnämnden tillträder. På detta sätt har bolaget möjlighet att bedriva parkeringsverksamhet i anläggningen så länge det bedöms möjligt innan ny detaljplan ska genomföras.

Beslut i fastighetsnämnden

Fastighetskontoret har för avsikt att lyfta ett parallellt ärende, dvs beslut om förvärv av Rambergsstaden 71:2, vid fastighetsnämndens sammanträde den 25 maj.

I samma ärende avser fastighetskontoret även att informera fastighetsnämnden om kontorets kommande förslag till beslut om direktmarkanvisning till bolaget gällande mark för den nya parkeringsanläggningen i området. Tidpunkten för nämndens direktmark-

anvisning till bolaget är beroende av att förutsättningarna för anvisningen är klara, så att avtal om markanvisning sedan kan tecknas mellan bolaget och fastighetsnämnden.

En markanvisning innebär en tidsbegränsad option för bolaget att få förvärva mark inom anvisat område för, i det här fallet, planerad parkeringsanläggning. En direktmark-anvisning innebär en markanvisning direkt till bolaget utan föregående annonsering för att nå fler intressenter.

Inför fastighetsnämndens beslut om markanvisning och bolagets fortsatta arbete avser bolaget, som framgått ovan, att under hösten 2021 återkomma till styrelsen för ett inriktningsbeslut för bolagets räkning gällande investering i den nya planerade parkeringsanläggningen inom området.

Bolagets bedömning

Bolaget har sedan tidigare, som framgått ovan, genom styrelsebeslut den 18 december 2019 tecknat en avsiktsförklaring med fastighetsnämnden rörande kommande försäljning av den aktuella fastigheten Rambergsstaden 71:2 till fastighetsnämnden samt en kommande direktmarkanvisning till bolaget gällande mark för ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet.

Det är fastighetsnämndens uppgift att svara för exploateringen av kommunens fasta egendom som del i stadsutvecklingen och därmed i detta fall bland annat skapa förutsättningar för markupplåtelse till Västfastigheter samt för markanvisning och markförsäljning inför planerad bebyggelse i form av bostäder och ytor för verksamheter. Fastighetsnämnden har därmed behov av att, redan innan detaljplanen antagits och står inför genomförande, kunna hantera utvecklingen av området, inklusive bolagets befintliga parkeringsfastighet.

Bolaget konstaterar, precis som fastighetskontoret, att genomförd marknadsvärdering inte tagit tillräcklig hänsyn till anläggningens underhållsstatus och att 12 mnkr kan bedömas vara ett relevant marknadsvärde för fastigheten.

Då bolaget bedöms som mest naturlig inom staden att bedriva parkeringsverksamhet är vald lösning om senarelagt tillträde lämplig. På så sätt ansvarar bolaget fortsatt för anläggningen och dess intäkter och kostnader på samma förutsättningar som tidigare, fram till den dag anläggningen behöver tas i anspråk för detaljplanens genomförande.

Lena Lundblad

Kristina Rejare

Avdelningschef Strategisk utveckling Vd

§ 43 Dnr 0056-18

Medgivande till fastighetsnämndens planbeskedsansökan

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

Handling

Styrelsehandling 8 Medgivande till fastighetsnämndens planbeskedsansökan, 2018-03-01.

Vid protokollet

Sekreterare

Ofelia Hendar

Ordförande

Jesper Jonsteg

Justerande

Anneli Rhedin

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, angränsning 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

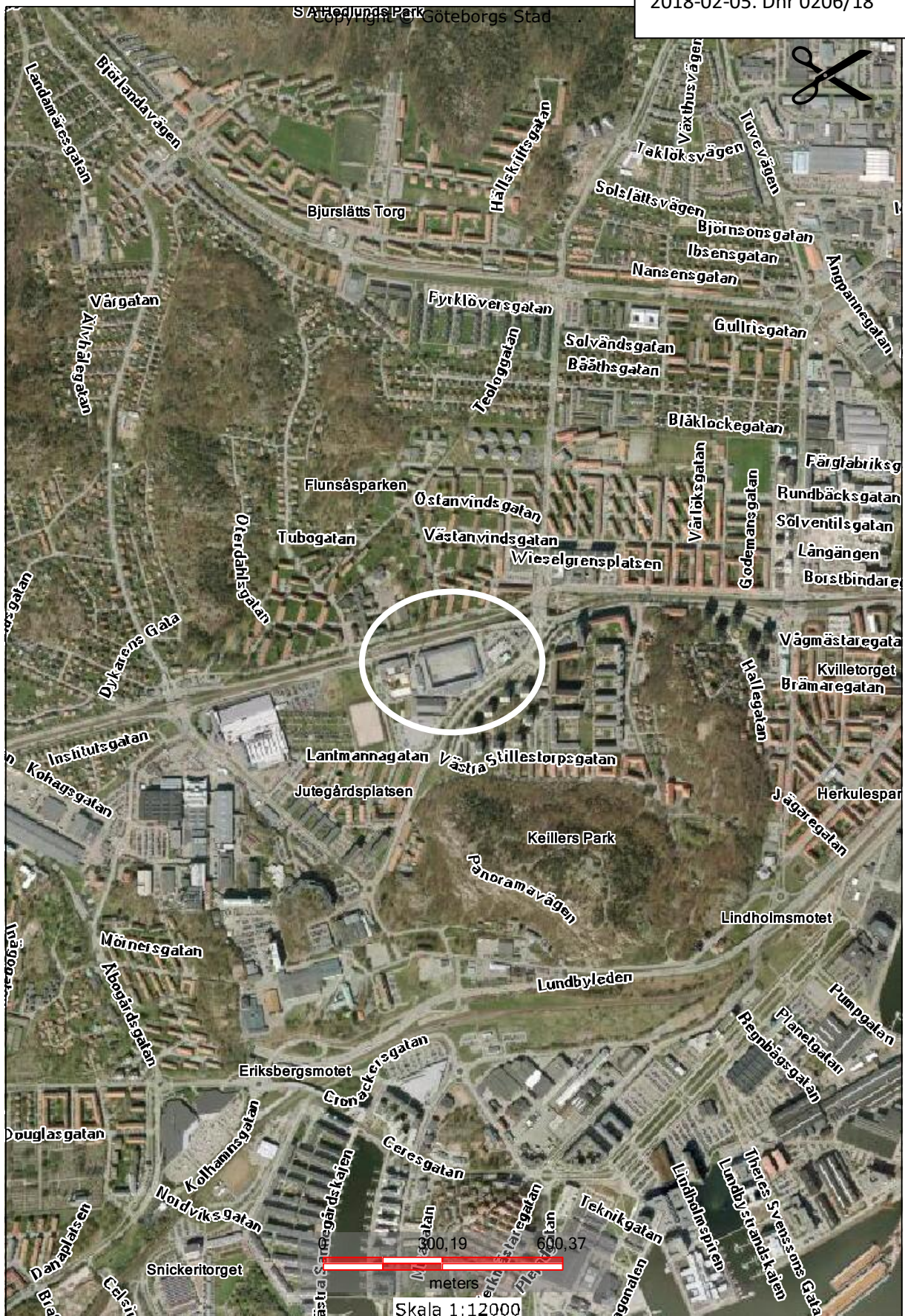
Bilaga 2 Befintliga verksamheter

Bilaga 3 Skiss över föreslagen bebyggelse

Bilaga 4 Markinnehav

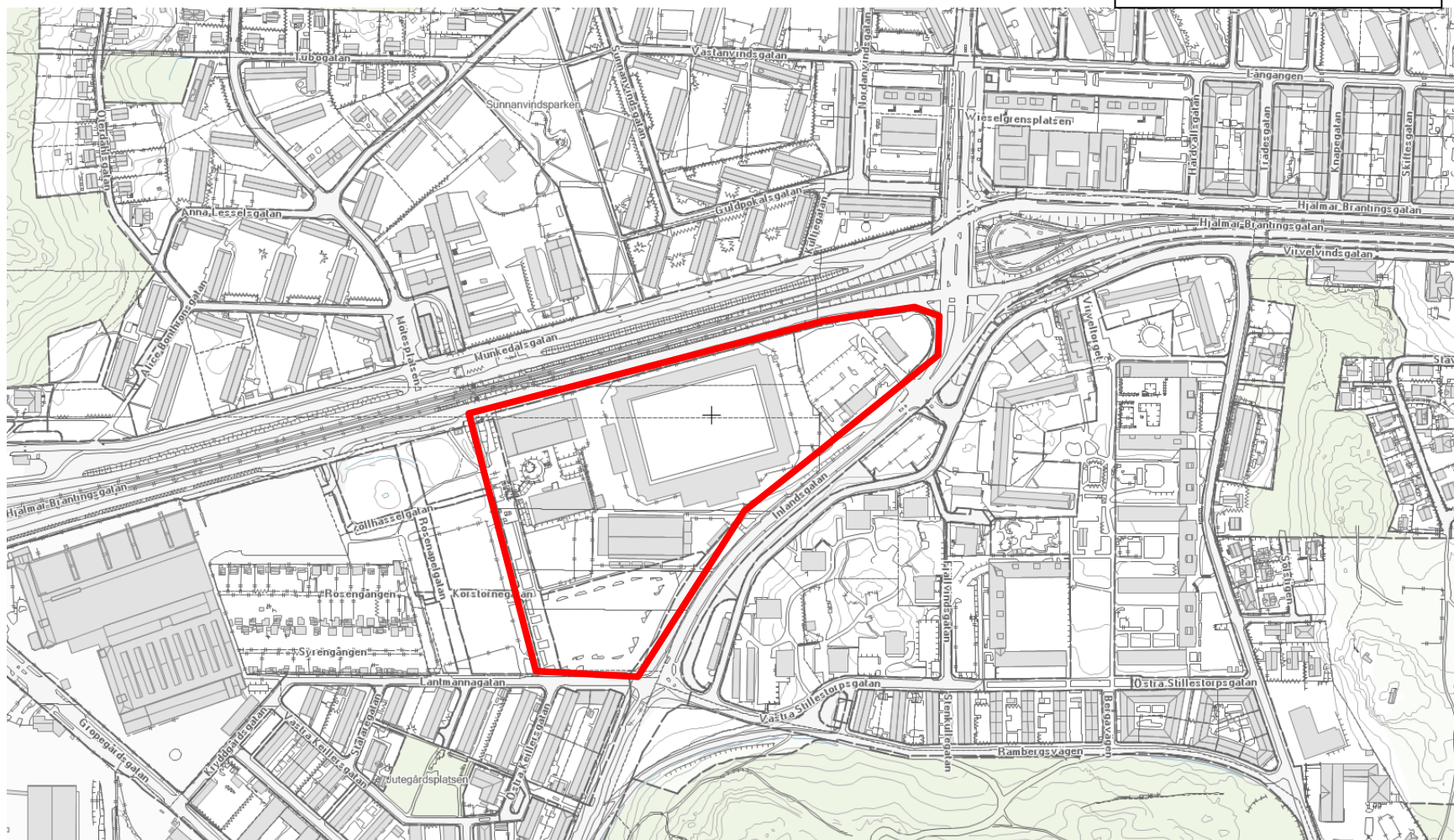
Översiktskarta

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



Detalj-karta

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



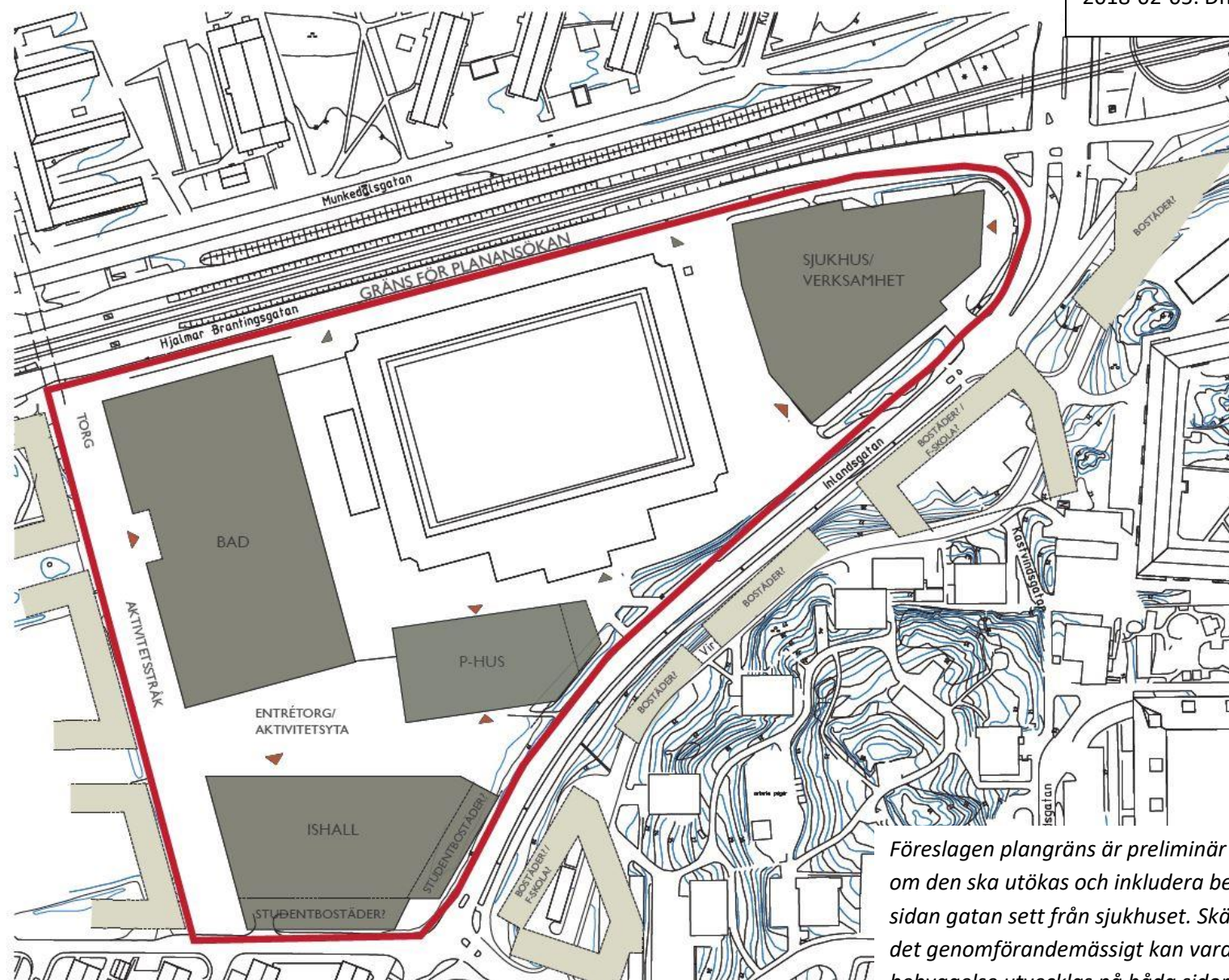
Befintliga verksamheter

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.

§ 127 Dnr 0282-19

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

Beslut

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 rubricerad detaljplan

Handling

Styrelsehandling Uppdrag om tecknande av avsiktsförklaring och planavtal rörande Detaljplan för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen, den 18 december 2019.

Justeringsdag: 2019-12-30

Vid protokollet

Sekreterare

Fia Hendar

Ordförande

Margareta Broang

Justerande

Gertrud Ingelman

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