



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-06-24

Diarienummer: EXF-2023-00411

EXN 2024-09-23

Handläggare

Christian Jönsson

Telefon: 031-368 13 39

E-post: christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för detaljplan för kontor och mobilitetshub vid Västra Ramberget inom stadsdelen Rambergsstaden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för kontor och mobilitetshub vid Västra Ramberget inom stadsdelen Rambergsstaden under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för kontor och mobilitetshub vid Västra Ramberget, inom stadsdelen Rambergsstaden (samrådshandling, standardförfarande) med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Samrådstiden är från den 29 maj till 18 juni 2024. Exploateringsförvaltningen har begärt förlängd svarstid till efter den 23 september 2024.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en framtida utveckling av området för AB Volvos verksamhet, med lokaler för kontor och viss del icke störande verksamheter, samt möjliggöra ett förbättrat kollektivtrafikutbud för verksamma och boende kring Campus Lundby i form av en mobilitetshub. Förslaget innebär att den yta som tidigare planerats för en linbanestation får en ny och anpassad användning som ansluter till den pågående och planerade stadsutvecklingen lokalt. Genom planförslaget sker viss anpassning, tillkomst av allmän plats. Busstrafik och viss gång- och cykeltrafik kommer ske genom kvarteret (kvartersmark).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar. Stadsmiljönämnden får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark (gata, gång och cykelväg). Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Exploatören/fastighetsägaren ska till kommunen utge ett

exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän platsmark (gata, gång och cykelväg). Exploateringsförvaltningen får ett negativt projektnetto på ca 0,5 mnkr som motsvarar kostnaderna för projektledartid.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms inte ha större påverkan på ekologiska värden eftersom området idag i huvudsak är hårdgjort. Planhandlingen beskriver dock vissa positiva effekter kopplade till Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. För miljömålet naturen bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten samt tillskott av grönska som positivt. För miljömålet klimatet bidrar lokaliseringen av fler arbetsplatser till en plats med god kollektivtrafik till bättre möjligheter för hållbart resande. För miljömålet människan kan sanering av markföroreningar bidra positivt liksom att ett minskat bilberoende i stort bidrar till lägre buller i samhället. I det fortsatta arbetet är det viktigt att säkerställa att ekologiska värden på Ramberget inte påverkas negativt av planförslaget.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär att tillsammans med den pågående utbyggnaden, särskilt den så kallade Eriksbergslänken att Lundby och Rambergsstaden på ett bättre sätt kopplas mot Eriksberg och norra älvstranden och skapar bättre förutsättningar för integration och kopplingar mellan stadsdelar i den utvidgade innerstaden. Förbättrad tillgänglighet med kollektivtrafik har positiva effekter för jämställdhet och hälsa. Ur trygghetsperspektiv är det viktigt att den fortsatta planeringen och gestaltningen tillser att baksidor inte skapas och att de tillkommande verksamheterna bidrar till att platsen befolkas på andra tider än kontorstid.

Samverkan

Ingen särskild samverkan har skett.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kontor och mobilitetshub vid Västra Ramberget, inom stadsdelen Rambergsstaden, samrådshandling, med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Samrådstiden är från den 29 maj till 18 juni 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 23 september 2024. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en framtida utveckling av området för AB Volvos verksamhet med lokaler för kontor, centrumverksamhet, tillfällig vistelse samt möjliggöra ett förbättrat kollektivtrafikutbud för verksamma och boende kring Campus Lundby i form av en mobilitetshub.

Detaljplanen

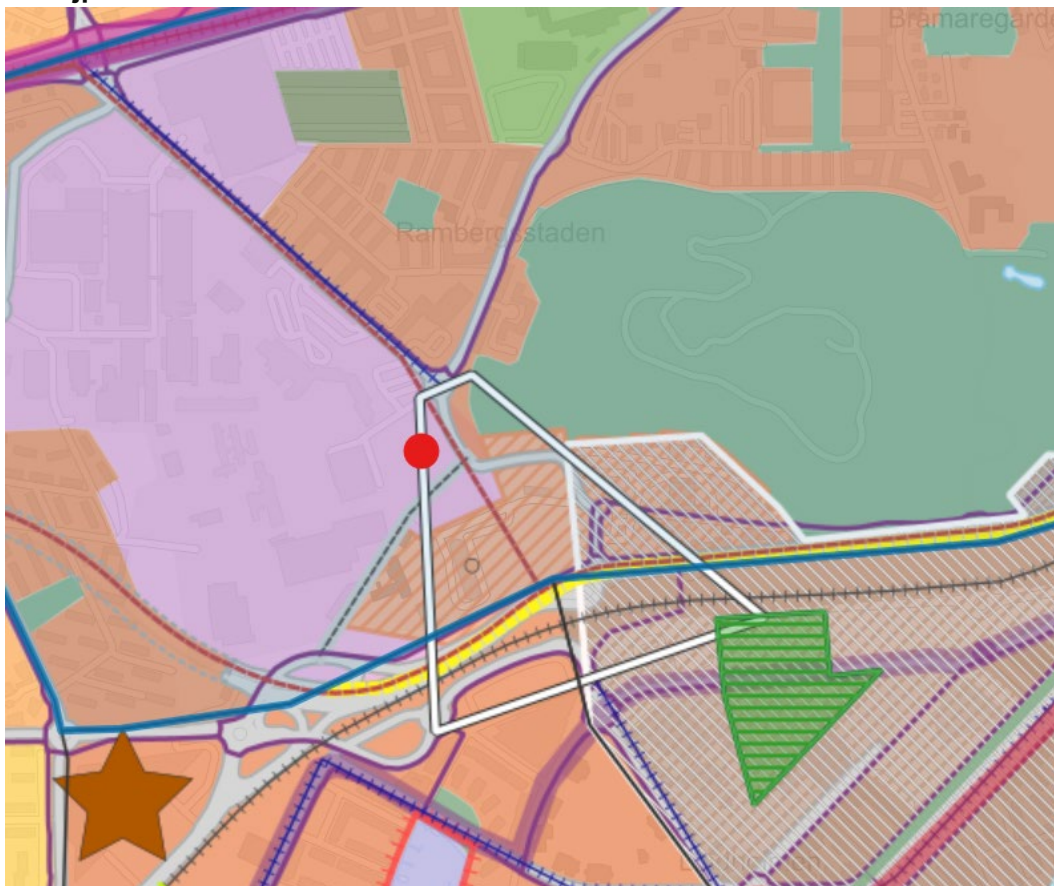


Bild: Ur Översiktsplan för Göteborg. Området markerat.

Översiktsplanen för Göteborg redovisar området som ett kompletteringsområde i den utvidgade innerstaden där ny bebyggelse i särskilda stråk kan stärka gaturummet och skapa attraktiva stadsrum genom inslag av service i bottenvåningarna. Inriktningen är att det även fortsatt är ett verksamhetsområde, dock mer öppet för allmänheten. I området finns också anspråk för utveckling av metrobuss enligt Koll2035 i en sträckning från Hjalmar Brantingsgatan via Gropegårdsgatan och Inlandsgatan till Lundbyleden. Vidare

finns ett utredningsområde för framtida spårväg från planområdets östra sida, söderut mot Lindholmen, kallad Gropegårdslänken.

Planområdet utgörs idag av äldre stadsplaner med aktbeteckningar 1480K-II-3292 (ÄDP 1480K-2-5514) och 1480K-II-3029, samt en del av detaljplan för verksamheter m.m. vid Volvo Lundby, antagen 2019-09-24 med 10 års genomförandetid, aktbeteckning 1480K-2-5370.

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av AB Volvo och Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag äger en mindre del.

Genom detaljplanen erhåller Stadsmiljönämnden ytterligare ett mindre antal kvadratmeter allmänplats gata att förvalta.

Utformning och funktion av allmän plats

Utformningen av allmän plats ska präglas av en god framkomlighet och trygghet för oskyddade trafikanter och ska ge prioritet åt kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik. Gaturummet ska upplevas tryggt alla tider på dygnet och allmän plats ska uppfattas som integrerad med den bussgata som går igenom kvarteret. Hållplatserna vid bussgatan och de på allmän plats vid Gropegårdsgatan och Inlandsgatan ska kunna uppfattas som ett samverkande hållplatsläge, en mobilitetshubb. Där så är möjligt, till exempel vid korsningen Gropegårdsgatan-Inlandsgatan, planteras gatuträd och annan grönska. Materialvalen ska ha en god kvalitetsnivå enligt stadens standard. Allmän plats innehåller utöver ytor för gång- cykel- och körbanor också hållplatser och på lämpliga platser även cykelparkering. För att skapa ett tryggt och levande stadsrum understryker exploateringsförvaltningen att det är viktigt, att det i de bottenvåningar som möter Inlandsgatan och nya Eriksbergslänken, finns funktioner som till exempel service och verksamheter och en omsorgsfull gestaltning som bidrar till detta.

Angränsande till planområdet pågår idag utbyggnad av en ny förbindelse mot Eriksbergsmotet och ny utformning av Inlandsgatan. Arbetet sker med stöd av detaljplanen för verksamheter vid Volvo Lundby. Utformningen i dessa projekt har skett med hänsyn till behov kopplade till en framtida Gropegårdsförbindelse. Även i det aktuella planarbetet har anpassning skett. Det faktum att de övergripande gatulänkarna både nu och i framtiden går runt kvarteret har varit ett av argumenten för att gatan genom kvarteret, även om den trafikeras med bussar, ska vara en gata inom kvarter och inte allmän plats. Förhållandet har gjort att placering och utformning av busshållplatser på allmän plats har studerats utifrån olika etapper och scenarion dels under byggskede, dels efter genomförande av detaljplanen och slutligen utifrån en situation där busstrafiken inte längre går igenom kvarteret (då Gropegårdsförbindelse eller metrobussystem etablerats).

Markanvisningen

Det är inte aktuellt med markanvisning i detaljplan för kontor och mobilitetshub vid Västra Ramberget.

Avtal

Föravtal har tecknats med exploatören. Innan detaljplanen går upp för antagande i byggnadsnämnden ska exploateringsavtal vara tecknat med exploatören för genomförandet av exploateringen. Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och exploatören för att kunna reglera allmän platsmark till kommunen.

Avtal ska tecknas med privat fastighetsägare gällande reglering av kvartersmark som blir allmän plats gata.

Exploatören ska teckna avtal med exploateringsnämnden om mobilitetsåtgärder, ett så kallat mobilitetsavtal för att uppmuntra och bidra till att fler kan resa hållbart. Detta tecknas enligt stadens rutin innan antagande av detaljplanen.

Tidplan

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Om detaljplanen inte överklagas kan laga kraft ske vid årsskiftet 2025/2026. Därefter startar utbyggnaden som kommer ske etappvis för kvartersmark och allmän plats mellan 2026–2036.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektkalkylen visar utgifter på ca 0,5 mnkr för projektledartid på exploateringsförvaltningen, projektnettot är negativt och motsvarar utgifter för projektledartid. Kretslopp och vatten får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för utbyggnad av nya allmänna VA-ledningar. Projektkalkylen visar inte utgifter för utbyggnad av allmän plats eftersom det kommer att bekostas av exploatören.

Budgetkonsekvenser

Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets **driftkonsekvenser** för Stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	100 000	-	100 000
Parkanläggning	-	-	-
Övrig anläggning	-	-	-
Summa	-	-	100 000

Kommunala följdinvesteringar

Det är inte aktuellt med kommunala följdinvesteringar.

Ekonomisk förändring

Det har inte varit några ekonomiska förändringar.

Osäkerhet och risker

Det finns risker och osäkerheter kopplade till kvalitet för trafiksäkerhet, utformning av stråk och funktioner på kvartersmark, skuggning och buller som behöver studeras vidare, se under förvaltningens bedömning. Det finns också risker och osäkerheter avseende utbyggnaden vad gäller kostnader kopplade till konjunkturen, markförhållanden, intilliggande projekt och avtalsförhandlingar.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och tagit fram planeringsunderlag och förutsättningar. Sett till exploateringsförvaltningens mål är bedömningen att exploateringen lämnar ett positivt bidrag, framför allt kopplat till fokusområdet hållbar mobilitet, men också kopplat till social hållbarhet och blandad stad.

Genomförandet av detaljplanen innebär ett ambitiöst arbete med mobilitets- och parkeringsfrågor både från exploatörens och stadens sida och ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan exploatören och exploateringsnämnden. Båda parterna behöver därefter arbeta aktivt för att resande med andra färdmedel än bil ska uppfattas som attraktivt. Exploateringsförvaltningen efterfrågar inför kommande bygglov en redovisning av antalet verksamma i området samt utbudet av parkeringsplatser för att kunna följa utvecklingen i området över tid.

Av planhandlingarna får man intrycket av att det finns en femte anslutning mot kvarteret från cirkulationen Gropegårdsgatan-Inlandsgatan. Exploateringsförvaltningen bedömer att denna inte är möjlig då den inte tillgodoser nödvändiga krav på trafiksäkerhet och framkomlighet och att annan lösning behöver studeras.

Samrådsförslaget beskriver att funktioner så som stråk, torg, dagvattenhantering i regnbädd och skyfallshantering planeras att anläggas på kvartersmark. Då detta är viktiga aspekter av planområdets utformning så bör dessa funktioner regleras i plankartan för att säkerställa att dessa förläggs inom kvartersmarken. Lämpliga regleringar kan till exempel vara att parkering inte får anordnas på ytor som ska ha funktionen torg, att bjälklag ska dimensioneras så att de är planterbara, samt att skyfallshantering ska lokaliseras inom kvartersmarken.

Detaljplanen medger bebyggelse i nära anslutning till Ramberget som är utpekad som en del av stadsparken Keillers park i översiktsplanen. Inför granskning är det viktigt att säkerställa att detaljplanen inte riskerar att medföra negativ påverkan på sociala eller ekologiska värden intill Ramberget i form av till exempel skuggning och buller. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen.

Innan detaljplanens antagande ska exploateringsnämnden fatta genomförandebeslut.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Projektkalkyl	
Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå	mnkr
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	
Extern finansiering (stat, region etc)	
Summa Projektinkomster	0
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	0,5
Gatuanläggningar	0
Exploateringsfinansierade	
Skattefinansierade	
Parkanläggningar	0
Exploateringsfinansierade	
Skattefinansierade	
Övriga anläggningar	0
Exploateringsfinansierade	
Skattefinansierade	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	0,5
Projektnetto	-0,5

Utbyggnad vatten & avlopp
Inkomster VA (tilläggsuppgift)

Markförsäljning	Inkomst för marken.
Tomträtt	Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.
Gatukostnadsersättning	Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.
Exploateringsbidrag	Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.
Extern finansiering	Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.
Ingående bokfört markvärde	Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.
Myndighetsutgifter	Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.
Markförvärv	Utgifter för inköp av mark o värdering
Markåtgärder	Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.
Utgifter gata	Utgifter för gatuanläggningar
Utgifter park	Utgifter för parkanläggningar
VA- anläggningar	Utgifter för VA-anläggningar
Övriga anläggningar	Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm
Sam/Medfinansiering	Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2024-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag				0
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	0	0
Utbetalningar				
Mark*		0,3	0,2	0,5
Parkanläggning exploateringsfinansierad				0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad				0
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	0	0	0,5
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	-0,5

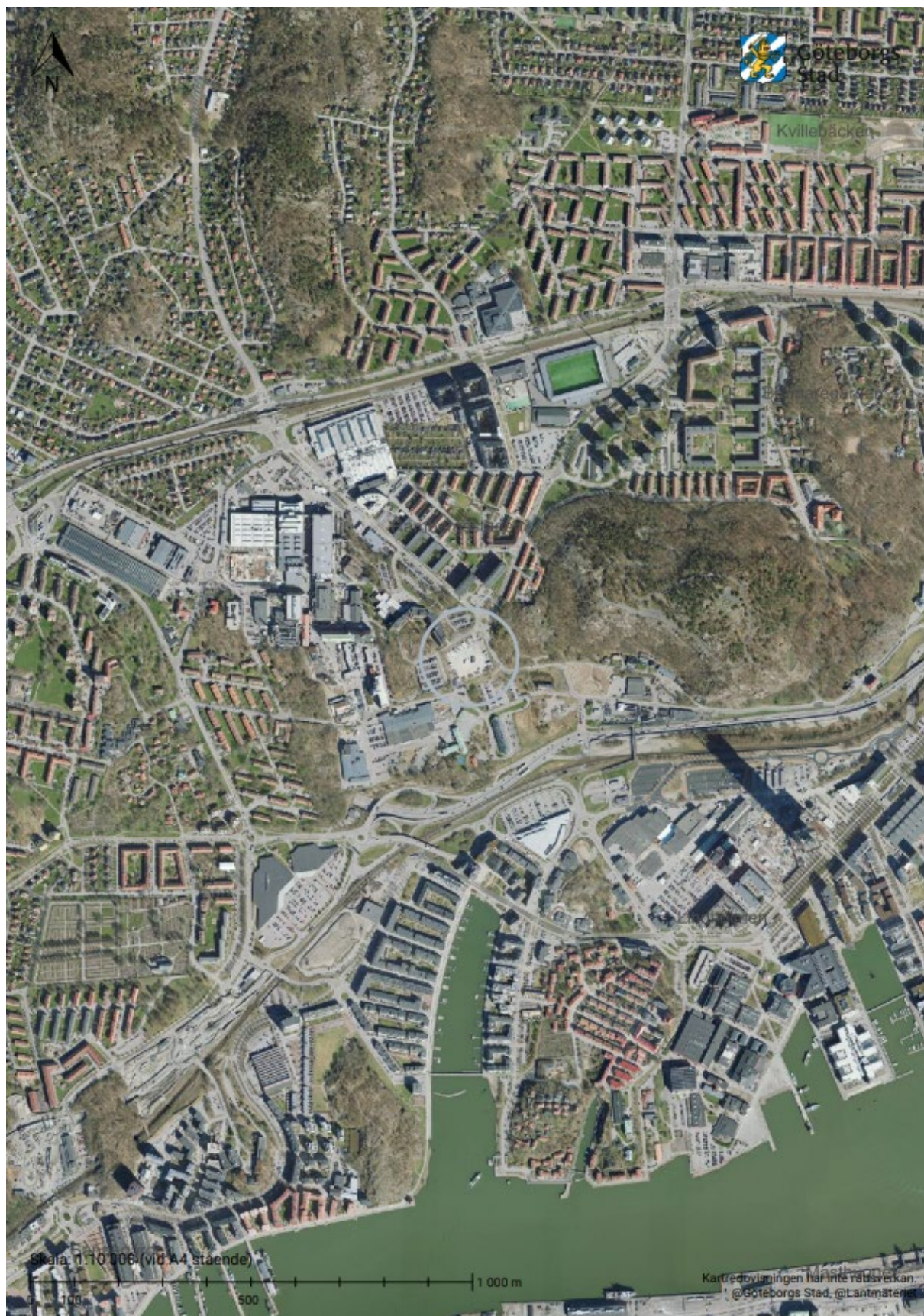
* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad 0

(Summan i rutan längst ner till höger
ska stämma med projektkalkylens summa utan
tomträttsinkomster och ingående bokförda markvärden.)

0 avstämningssumma=0

Bilaga 3 - Översiktskarta



Bilaga 4 - Detaljkarta

