



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-03

Diarienummer 0170/18

Handläggare

Christine Flood

Telefon: 031- 368 22 18

E-post: christine.flood@ioff.goteborg.se

Samrådsyttrande över detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen

Förslag till beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och översänder tjänsteutlåtandet som nämndens eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.
2. Ärendet beslutas med omedelbar justering.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har upprättat samrådsförslag för detaljplan för fastigheten Rambergsgården 733:167 med flera villkor som är områden där bl a Lundbybadet och Rambergsrinken är lokaliserade idag. Detaljplanen ger rätt att bygga ut Lundbybadet på den yta där utomhusbadet finns idag och den nya ishallen ska byggas på det som idag är parkeringsplats för området. Detaljplanen innehåller ramarna för byggrätter och kvartersmark vilket är faktorer som styr hur anläggningarna kan utformas. Likaså styr trafikstrukturen för området och ytor på kvartersmark hur anslutningen till anläggningarna ska klaras. De allmänna ytorna ska hantera skyfallsflöden som leds till området idag samt ha en utformning som inbjuder till vistelse.

OKQ8 och McDonald's kommer försvinna då ett nytt närsjukhus som ersätter Capio Lundby specialistsjukhus ska byggas på platsen. Planen medger även en mindre utbyggnad av Bravida arena. Befintlig ishall och simhall kommer finnas kvar tills de nya anläggningarna är klara. Parkeringsbehovet för ishallen, simhallen, sjukhuset och till viss del Bravida arena ska hanteras i en gemensam parkeringsanläggning

Parkeringsanläggningens utformning med ett antal fördröjande faktorer samt att det ska vara en öppen anläggning som byggaktörerna bekostar bedöms som betydande risker för genomförbarheten. Förvaltningen föreslår därför att ett parallellt arbete inleds med att pröva alternativt läge för parkering i planområdets närhet.

Planens kvartersmark och byggrätter ger goda förutsättningar för ny ishall och utbyggt bad. Det fortsatta planarbetet behöver säkerställa att avfallshanteringen klaras för ishallen.

Det är positivt att staden har ambitioner om attraktiva vistelsemiljöer för fysisk aktivitet på allmän plats som tillsammans med idrottsanläggningarna kan stärka området som mötesplats och målpunkt på centrala Hisingen och för hela staden. Kommande

utformningsförslag är mycket viktigt för att området ska bli en miljö som skapar en attraktivitet och därmed beviljas av människor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genomförbarheten av parkeringsanläggningen är en risk då investerings- och driftskostnaden bedöms bli alltför stor för nämnden. Det bedöms inte heller vara rimligt att två eller tre av byggaktörerna ska investera i en allmänt tillgänglig anläggning.

Tillskottet av en större simhall och ishall tillsammans med nuvarande Bravida arena och de nya sporthallarna vid gamla Lundby gymnasium bildar ett kluster av idrottsanläggningar på centrala Hisingen vilket är en resurs för hela och delar av stadens invånare och föreningsliv. De olika anläggningarna kan stärka varandra då invånare och föreningsliv får dessa samlokaliserade.

De målsättningar nämnden har med utbyggnaderna stärker den sociala hållbarheten, ger förbättrade förutsättningar för föreningslivet att bedriva verksamhet samt stärker folkhälsan. Ökad simkunnighet, som är ett av de prioriterade målen med utbyggnaden av Lundbybadet, ger en vinst för både individ och samhälle.

Bedömning ur ekologisk dimension

Områdets och anläggningarnas nåbara läge och den omfattande satsning denna plan möjliggör i staden och på Hisingen är en styrka ur samtliga hållbarhetsperspektiv och är ett bidrag till stadens övergripande strategier, nära sammanhållen och robust. Områdets goda närhet för förhållandevis många invånare ger ökade möjligheter att ta sig till området på ett hållbart sätt.

Planen lever upp till det klimatstrategiska arbetet då området kommer innehålla en större mängd allmänna ytor som ska kunna ta hand om större regnmängder och skyfall. Tillförandet av grönska och ytor som inte är hårdgjorda går i linje med målsättningar staden har och kan ge en attraktivitet åt området.

Bedömning ur social dimension

Byggandet av de två anläggningarna tillsammans med nuvarande arena och en utemiljö som lockar till vistelse och aktivitet bedöms kunna göra området till en starkare mötesplats för stora delar av centrala Hisingen men också för stadens invånare och föreningsliv.

Nämndens målsättningar i badstrategin kommer kunna förverkligas då Lundbybadet byggs ut till en större inomhusanläggning. Förutsättningarna för ökad simkunnighet stärks då anläggningen kommer ha två bassänger för simundervisning. Simidrott för barn och unga liksom motionsverksamhet kommer gynnas genom byggandet av 50-metersbassängen och familjebassängrum kommer stärka de små barnens vattenvana.

En prioriterad målgrupp för den nya ishallen kommer vara barn och unga och det kommer ske genom bl a skolverksamhet, möjlighet att hyra utrustning och allmänhetens åkning. Ishallen kommer byggas och utrustas så att den tillgodoser en bredd av isverksamhet såsom konståkning, ishockey och kälkåkning. Ytor för föreningskafé och omkring 300 läktarplatser gör att anläggningen kan bli en mötes- och evenemangsplats för föreningsliv och invånare.

Planstrukturen ger i stora delar förutsättningar för att området ska upplevas som tryggt och säkert då målsättningarna är att stråken inom och i anslutning till planområdet ska vara gena, trygga och gröna. Verksamheten i simhallen och ishallen kommer bidra till att befolka området under kvällar och helger.

Samverkan

Partssamverkan har inte varit aktuellt i ärendet.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser

Ärendet

Nämnden ska ta ställning till samrådsförslaget för detaljplanen för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen. Planen anger ramarna för byggrätter, kvartersmark och angöring för ny simhall och ishall samt förslag på omvandling av områdets trafikstruktur och allmän plats.

Samrådet för planen pågår till och med den 31 januari. Förvaltningen har begärt förlängd svarstid på remissen till den 8 februari.

Beskrivning av ärendet

Under 2018 gavs planbesked och 2020 startade planprocessen för området där Lundbybadet och Rambergsrinken är belägna och nu har kommunen tagit fram ett förslag till en ny detaljplan. Detaljplanen avser fastigheten Rambergsstaden 733:167 med flera.

Planförslaget innebär att Lundbybadet kan byggas till, en ny ishall kan uppföras som ersättning för Rambergsrinken, ett nytt närsjukhus kan uppföras som ersättning för Capio Lundby specialistsjukhus och Bravida arena kan byggas till med en mindre byggnad. Planen innehåller också en ny trafikstruktur och ytor för allmän platsmark som till stora delar ska kunna hantera större regnmängder och skyfall.

Byggrätten för simhallen innebär att byggnadsarean för entréplanet kan bli så stort som 10 000 kvm och total bruttoarea kan bli 18 500 kvm. Simhallen tillåts få en maximal nockhöjd om cirka 19 meter (37 meter beräknat från angivet nollplan). Den maximala höjden behövs för att rymma funktioner på en andra våning i delar av byggnaden. Övriga delar av byggnadsvolymen kommer bli lägre. Huvudentrén till simhall avses placeras i det sydöstra hörnet, ut mot torgytan som planeras att tillskapas. Inlastning för varor och teknik planeras att ske längs den västra långsidan, längs gatan mellan arenan och simhallen.

Byggrätten för ishallen innebär att byggnadsarenan i markplan kan bli 4 500 kvm och den totala bruttoarenan kan bli omkring 6000-6500 kvm. Byggnaden tillåts få en maximal nockhöjd om cirka 16 meter (34 meter beräknat från angivet nollplan). Utöver skridskobanan ska byggnaden rymma flertalet omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen. Huvudentré för besökare till ishallen föreslås placeras i det

nordöstra hörnet av byggnaden, ut mot torgytan. Ytterligare en spelarenté föreslås längs den östra fasaden. Längs den västra fasaden planeras infart för ismaskin och andra maskiner. Även sophantering och varuleveranser planeras att ske vid den västra fasaden av ishallen.

Ett parkeringshus i upp till fem våningar föreslås över Bravida arenas yta för uppställning av tv-bussar m m. Uppställningsytan planeras att sänkas för att även kunna fungera som en översvämningssyta vid större regnmängder och skyfall. Byggnadsarean har också hållits nere och anpassats så att en större entrémiljö för sjukhuset kan medges. Våningsplanen i anläggningen kommer lita på vilket tillsammans med ovanstående förutsättningar är fördyrande faktorer.

Parkeringsbehovet för ishallen, simhallen, sjukhuset och delar av Bravida arenas behov (VIP-platser) ska tillgodoseas gemensamt i anläggningen. Det är planerat att Parkeringsbolaget ska bygga och avtala om parkeringsköpsavtal med respektive part och kommer innehålla förbindelser om investerings- och driftskostnad samt föregås av en avsiktsförklaring mellan parterna. Investeringskostnaden per plats har inte presenterats men kommer med största säkerhet överstiga 500 tkr. Nivån på 500 tkr per plats har presenterats som en ungefärlig och förväntad nivå en anläggning med något mer enkla förutsättningar än denna kan hamna på. Parkerings- och mobilitetsutredningen anger 55 platser som nämnden ska bekosta vilket skulle innebära en kostnad överstigande 28 mkr. Parkeringsköpen med ett definierat antal platser, som respektive part finansierar, genererar inte fasta platser utan parkeringshusets totala parkeringsplatser samnyttjas och kommer vara öppna för vem som helst att nyttja. Utmed bostadsgator i planområdets närhet finns förhållandevis mycket oreglerad gatuparkering och då den planerade parkeringsanläggningen inom planområdet kommer att ha avgiftsbelagda platser bedöms detta kunna ge upphov till en situation med än större konkurrens om gratisplatserna. En presenterad lösning på denna problematik hade varit att reglera gratisplatserna som boendeparkering.

De allmänna ytorna i planområdet ska inbjuda till vistelse men även bidra till att hantera skyfallsflöden som leds till planområdet. Stråken inom och i anslutning till planområdet ska vara gena, trygga och gröna. Söder om Bravida arena och i anslutning till entréerna för simhall och ishall föreslås en ny torgyta som ska utformas med vistelsekvaliteter och grönska. Delar av ytan behöver även fungera som körbar väg till ishall och simhall men avsikten är att den ska få en utformning som inte inbjuder till genomfartstrafik, utan främst tillgodoser angöring till simhallen.

Med anledning av skyfalls- och dagvattenhantering kommer krav gällande nivåer för färdigt golv, behov av en vattentät sockel på ishallen och mängderna dagvatten som kvartersmarken ska hantera bli viktiga aspekter att hantera i kommande förstudier och fortsatt planarbete.

Förvaltningens bedömning

Byggrätternas avgränsning för både ishall och simhall är tillräckliga i utbredning och till höjd vilket ger en flexibilitet för utbyggnad. Ytorna och förutsättningarna för angöring till simhallen är goda. Däremot behöver det fortsatta planarbetet och förstudie för ishall säkerställa att avfallshantering klaras för ishallen. Då det finns krav om en vattentät

sockel utmed ishallens södra långfasad och delar av kortsidan ger detta möjligen ett avstånd som överstiger 25 meters dragväg från angöring utmed Lantmannagatan till anläggningens avfallsrum. Utifrån ett verksamhetsperspektiv och den inre logistiken i anläggningen hade det mest optimala varit om ishallens avfallsrum hade kunnat placeras i anläggningens nordöstra del.

Förvaltningen ser mycket positivt på om vistelseytorna kan utformas för aktivitet och spontanidrott för att knyta an till idrottsverksamheterna i området. För att området ska bli ett område som har en attraktivitet och lockar till vistelse är kommande arbete med en väl genomarbetad utformning mycket viktigt.

Förvaltningen anser att byggrätten för parkeringsanläggningen inte är tillräckligt rationell för ändamålet då den är liten till ytan och fem våningar hög. Troligt utfall att parkeringsanläggningen kommer användas av andra än besökare till verksamheterna som bekostar utbyggnaden anser förvaltningen är en problematisk lösning då det innebär att nämndens investeringsmedel ska nyttjas till att lösa ett potentiellt allmänt nyttjande. Kombinationen av en otillräckligt rationell utformning, en otillfredsställande lösning sett till finansiering och nyttjande samt dagens parkeringssituation med förhållandevis mycket gratisparkering i planområdets närhet gör att anläggningen är en betydande ekonomisk risk för nämnden. Därför föreslås att ett parallellt arbete snarast inleds med att pröva ett alternativt läge för bilparkering i planområdets närhet.

Johan Sävhave

Lotta Lidén Lundgren

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef utveckling & ekonomistyrning