



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-25

Ärendenummer EXF-2023-00411

EXN 2025-06-16

Handläggare

Julia Lindesson

Telefon: 070 – 922 00 04

E-post: julia.2.lindesson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget inom stadsdelen Rambergssaden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget inom stadsdelen Rambergssaden utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till Detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget, inom stadsdelen Rambergssaden (granskningshandling, standardförfarande) med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Granskningstiden är från den 16 april 2025 – 6 maj 2025. Exploateringsförvaltningen har begärt och erhållit förlängd svarstid till efter den 16 juni.

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 mobilitetshubb.

Exploateringsförvaltningens bedömer att samtliga synpunkter som fanns vid samrådet har omhändertagits på ett adekvat sätt, varpå synpunkterna inte längre kvarstår.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planförslaget bedöms inte påverka stadens exploateringsekonomi, varken positivt eller negativt. Planförslaget innebär en ökad driftkostnad för staden för de allmänna anläggningar som byggs ut i samband med planens genomförande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms inte ha större påverkan på befintliga 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 främst bättre möjligheter till hållbart resande genom lokalisering av fler arbetsplatser till en plats med god kollektivtrafik, samt genom möjlighet att utveckling av kollektivtrafiken i sig. För miljömålet *Människan* kan sanering av markföroreningar bidra positivt liksom att ett minskat bilberoende i stort bidrar till lägre buller i samhället. Grönska och ekosystemtjänster är också positiva för människor i området.

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 verksamheterna på platsen kan bidra till att befolkas andra tider än kontorstid.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

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

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget inom stadsdelen Rambergsstaden med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 6 maj 2025. Exploateringsförvaltningen har begärt och erhållit förlängd svarstid till efter den 16 juni. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 16 juni. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Ärendet var uppe för beslut om yttrande i samband med detaljplanens samråd 2024. Då bedömdes ärendet vara av intresse för nämnden dels på grund av att ärendet hanterar ett förslag till användning av tidigare planområde för linbanans stationsläge, dels utifrån den övergripande långsiktiga planeringen av kollektivtrafikfrågorna som berör detaljplanen. I samrådet godkändes inte genomförandefrågorna då förvaltningen hade ett antal synpunkter på förslaget som behövde omhändertas inför granskningen. Granskningsyttrandet lyfts därmed till exploateringsnämnden då ärendet fortsatt bedöms vara av särskilt intresse för nämnden.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnd eller tidigare nämnder
2024-09-23	Samrådsyttrande

Detaljplanen

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 mobilitetshubb.

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 samt en del av detaljplan för verksamheter m.m. vid Volvo Lundby, antagen 2019-09-24 med 10 års genomförandetid.

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 skär igenom kvarteret. Hållplatserna vid bussgatan och

de på allmän plats vid Gropegårdsgatan och Inlandsgatan ska kunna uppfattas som samverkande som ett hållplatsläge, en hubb. Där så är möjligt 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 plats 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 och en omsorgsfull gestaltning som bidrar till detta.

Ombyggnad av Eriksbergmotet med bl.a. nya och justerade ramper, cirkulationsplats och koppling mot Inlandsgatan samt ombyggnad av Inlandsgatan har nyligen skett av Trafikverket respektive Göteborgs Stad. Det nya gatunätet öppnades etappvis under slutet av år 2024.

Det faktum att det 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 mobilitetshubb vid Västra Ramberget.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Föravtal har tecknats med exploatören. Innan detaljplanen går upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden ska exploateringsavtal vara tecknat med exploatören för genomförandet av exploateringen.

Avtalet föreslås innehålla, förutom sedvanliga villkor, bland annat följande:

- Exploatören ansvarar utbyggnad av allmän platsmark avseende anpassningsåtgärder mot ny bebyggelse.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och exploatören för att kunna reglera allmän platsmark till kommunens gatufastighet.

Exploatören ska även teckna avtal med exploateringsnämnden om mobilitetsåtgärder, ett så kallat mobilitetsavtal för att kunna sänka parkeringstal i området. Detta tecknas enligt stadens rutin innan antagande av detaljplanen.

Avtal avses också tecknas med Göteborgs Bostads Aktiebolag avseende fastigheten Rambergssmeden 9:9 gällande reglering av kvartersmark som blir allmän plats i och med planförslaget.

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 för projektledartid på exploateringsförvaltningen. 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 den föreslås byggas ut och bekostas av exploatören.

Budgetkonsekvenser

Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljönämnden gällande 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

När de föreslagna hållplatslägena byggs ut inom allmän plats kommer det innebära en investeringskostnad för staden bestående av kostnad för anläggningen samt markinlösen.

Genomförandebeslut

Då avtalsförhandlingen inte är klar och det finns vissa osäkerheter kvar kring inkomst och utgiftssidan föreslås genomförandebeslutet inte fattas i nuläget. Detta kan fattas genom ett delegationsbeslut inför antagande av detaljplanen.

Osäkerhet och risker

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 under processen 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 verksamheter i området samt utbudet av parkeringsplatser för att kunna följa utvecklingen i området över tid.

Under samrådet hade förvaltningen ett antal synpunkter på planförslaget som förvaltningen bedömde behövde hanteras innan genomförandefrågorna kunde godkännas. Nedan beskrivs dessa synpunkter och hur de har omhändertagits i granskningshandlingen.

Av samrådshandling fick man intrycket av att det finns en femte anslutning mot kvarteret från cirkulationen Gropegårdsgatan-Inlandsgatan. Exploateringsförvaltningen bedömde att denna inte är möjlig då den inte tillgodoser nödvändiga krav på trafiksäkerhet och framkomlighet och att annan lösning behöver studeras. Ett förtydligande är gjort kring att denna anslutning endast är till för räddningstjänsten vid behov.

Exploateringsförvaltningen bedömer att synpunkten därmed inte kvarstår.

I planförslaget beskrivs 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, vilket inte fanns med i samrådsförslaget. 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. I granskningshandlingen har bestämmelser lagts till på plankartan enligt exploateringsförvaltningens önskemål.

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 på Ramberget i form av till exempel skuggning och buller. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen. Granskningshandlingen har kompletterats med skuggstudier samt kompletterande beskrivningar av ovanstående.

Exploateringsförvaltningen bedömer utifrån detta att risk för en negativ påverkan inte föreligger.

I granskningsförslaget gör exploateringsförvaltningen bedömningen att synpunkter från samrådet nu har omhändertagits på ett adekvat sätt, varpå synpunkterna inte längre kvarstår från förvaltningen.

Då avtalsförhandlingen inte är klar och det finns vissa osäkerheter kvar kring inkomst och utgiftssidan föreslås genomförandebeslutet inte fattas i nuläget. Detta kan fattas genom ett delegationsbeslut inför antagande av detaljplanen.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Projektkalkyl	
Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå	<i>mnr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	0,5
Extern finansiering (stat, region etc)	
Summa Projektinkomster	0,5
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	0,0

Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (tilläggsuppgift)

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

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

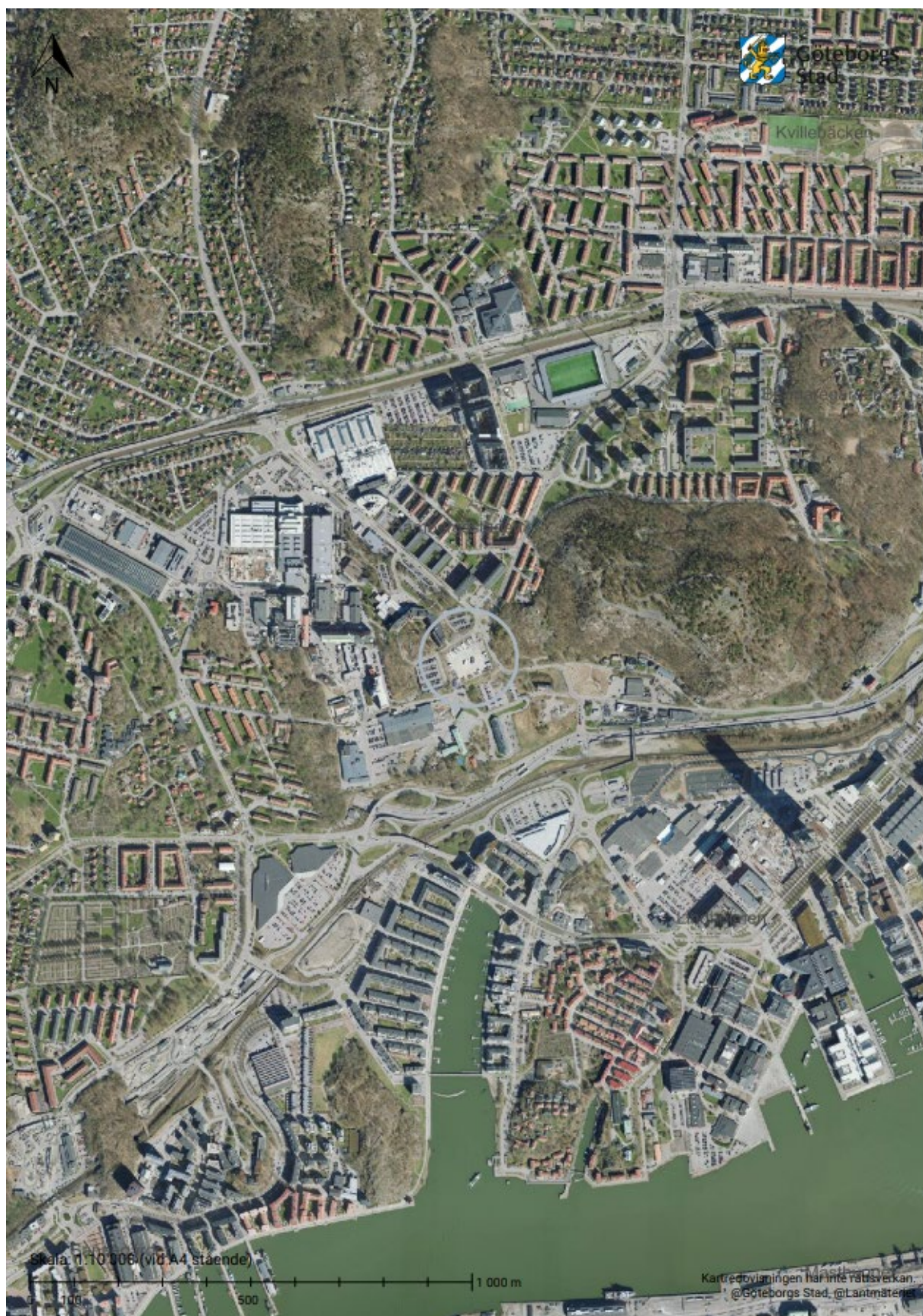
Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2024-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag		0,3	0,2	0,5
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	0	0,5
Utbetalningar				
Mark*		0,3	0,2	0,5
Parkanläggning exploateringsfinansierad				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	0,0

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Bilaga 3 - Översiktskarta



Bilaga 4 - Detaljkarta

