

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-02-27

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-0544

Handläggare

Erik Florberger

Telefon: 031-368 18 36

E-post: erik.florberger@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag att upprätta detaljplan för skola, kontor och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för skola, kontor och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen med utökad förfarande.

Sammanfattning

Planuppdraget omfattar ett planuppdrag för skola och kontor vid Götaverksgatan, planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan samt planbesked för möjliggörande för livsmedelshandel vid Regnbågsgatan.

Ett samlat planuppdrag bedöms vara en fördel för genomförandet och i synnerhet för möjligheten att tillskapa en skola på Lindholmen. Exploateringsnämnden har tecknat ett nytt föravtal med exploatör där man tagit fram en kostnadsfördelning för den kostsamma marksaneringen. Det finns också komplexa frågor kopplat till lösningar för klimatanpassning och högvatten som har bättre förutsättningar genom ett bedrivs i samma planområde med fler fastighetsägare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det förnyade planuppdraget kan utföras inom förvaltningens budget. Ett nytt planavtal tecknas med intressenter innan planarbetet fortsätter. Ett nytt planuppdrag innebär att vissa delar av tidigare utredningsmaterial kommer att kunna användas och komplettera med de nya delar som tas med.

Inför fortsatt planarbete har exploateringsnämnden, dåvarande fastighetsnämnden (beslut FN 2022-11-22, FN 4875) tecknat ett nytt föravtal med markägaren, Älvstranden Utveckling AB. I avtalet hanteras bland annat risktagande och kostnadsfördelningar mellan kommunen och Älvstranden, för att kunna hantera kostnader för marksanering och byggfärdig mark på tomten avsett för skola. Exploateringsförvaltningen framhåller bland annat följande i ärendet;

Det nya förslaget till föravtal medför att kommunen via fastighetsnämnden får kostnader motsvarande storleksordningarna ca 50 miljoner kronor för markmiljö och kostnader för att bära hälften av exploateringsbidraget för skoltomten med ca 30 miljoner kronor.

Siffrorna är grova bedömningar i tidigt skede från 2019 och anger storleksordningen, kostnaderna kan komma att öka när planarbetet har startat och utredningar tas fram.

Skoltomten kommer att bli dyr och det finns i detta tidiga skede inga investeringsbeslut avseende skolan och grundskolenämnden kan inte ge besked om vilken hyra de klarar. Det är därmed oklart om det finns en finansiering för skolan och om kommunen kommer att ha möjlighet att sköta driften av lokalerna. Fastighetskontoret ser stora svårigheter med dagens modell för lokalförsörjning av kommunala lokaler där en stor risk finns att planarbetet genererar en skoltomt som inte har en tagare.

Fastighetskontoret gör dock den sammanvägda bedömningen att det är angeläget att skapa förutsättningar för en skola inom området och ett godkänt föravtal är en förutsättning för att komma vidare med planarbetet.

Behovet av ny skola i Lindholmen och Lundbyvassen är stort och har utretts flera gånger.

För stadsbyggnadsförvaltningen och planuppdraget innebär föravtalet en viktig del för att komma vidare i planarbetet kring skoltomten, och att det finns en tydlig fördelning mellan parterna om hur underskottet ska fördelas. Utöver det kommer en samlad plan ge möjlighet till samverkan med exploatörerna kring särskilt lösningar för genomförande av allmän plats för specifikt skyfall, högt vatten och evakuering. Samtidigt bedöms också en utvidgad plan med fler intressenter att tex genomförandekostnader för allmän plats kan ges en större nytta för fler parter och möjligheterna till exploateringsbidrag ökar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Ett nytt samlat planuppdrag och sammanhållet, tillsammans med fler parter ger bättre förutsättningar för att kunna genomföra skolan tillsammans med övrig ny bebyggelse med stort kontorsinnehåll samt allmän plats. Skolan är angelägen för stadsdelen som i och med Karlstadens och Lindholmshamnens genomförande får ett större bostadsinnehåll. I pågående planprogramarbete planeras ytterligare utvecklingsområden med stor andel bostäder och blandstadsinnehåll. Samtidigt visar programarbetet för Lindholmen att det går att bygga vidare på näringslivskluster med stora tillskott av ny verksamhetsyta.

Bilagor

Tidigare skeden återfinns på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Ärendet

Nämnden föreslås besluta att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan kontor, skola och verksamheter inom stadsdelen Lundbyvassen med utökat förfarande.

Planuppdraget omfattar det tidigare planuppdraget för skola och kontor vid Götaverksgatan, planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan samt planbesked för möjliggörande för livsmedelshandel vid Regnbågsgatan.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Syftet med planen är att pröva en ny skola, F-6 med tillhörande idrottshall samt befintliga byggrätter för framför allt kontor och centrumverksamheter. För den befintliga motorverkstaden, den s.k. M1:an, handlar det om att göra pågående verksamheter planerbara och ge dem en mer flexibel användning. Byggnaden används idag till kontor restaurang mm men i gällande plan är den tillåtna verksamheten industriändamål. För delarna närmast Lindholmsallén prövas en större kontorsetablering samt fler användningar i den sk M2:an, med bland annat livsmedelshandel. Utöver det kommer planen att pröva visst tillskott av kontorsinnehåll/bostadsinnehåll.

Planuppdraget behöver också hantera lösningar för skyfall och evakuering, där allmän plats behöver tillskapas för bland annat skyfallsmagasin.

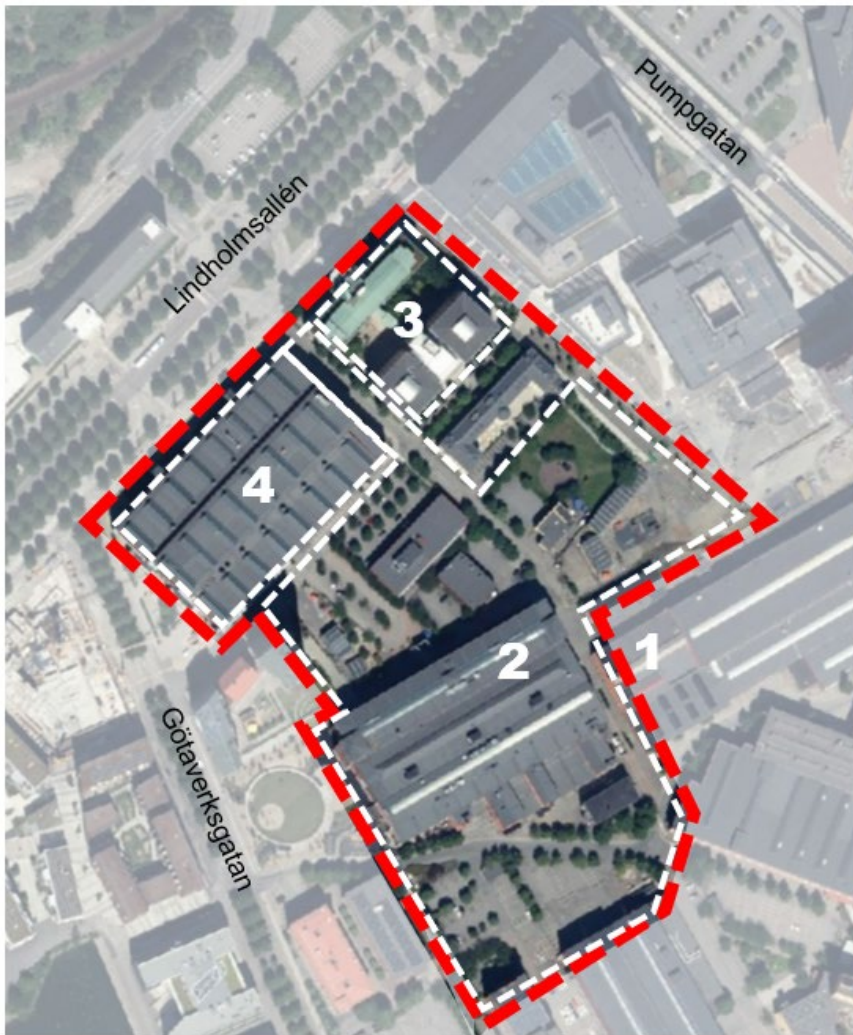
Området ligger i stadsdelen Lundbyvassen.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt 2-2441 är från 1941 och anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut. För planområdet finns ingen tomtindelning.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och beslut om uppdrag



Bildtext: 1. Planområdet och planuppdraget omfattar följande uppdrag. Innebär att samtliga uppdrag inom rödmarkerat område ingår i nytt planområde.

2. Detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan (dnr 0631/18). SBN tar separat beslut om att avbryta det uppdraget och starta i ovanstående.

3. Planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan (dnr 0743/19), beslutad i startplan för 2022.

4. Planbesked för möjliggörande av dagligvaruhandel mm. vid Götaverksgatan dnr 0412/22.

Detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan

Skoletableringen inom planområdet ingick initialt i planläggningen vid Pumpgatan men där planen fick delas under hösten 2018 inför granskningen av detaljplanen.

Verksamhetsetableringen (Geely) fullföljdes enligt satt tidplan medan laga kraft sommaren 2019 men skolan behövde fördjupas främst kopplat till sanering av markmiljö samt viss omarbetning av skolvolymen.

Vid årsskiftet 2018/2109 ansöker Älvstranden utveckling som är markägare om att utöka planområdet för skolan till att även omfatta byggnaden M1:an. Detta beviljade BN våren 2019 och planområdet utökades och nytt samråd behöver därmed genomföras.

Under 2019 fördjupas genomförandeaspekterna kopplat till marksaneringen och de ekonomiska förutsättningarna kring skoletableringen. Skoltomten har ett stort underskott. 2020 tar Älvstranden utveckling initiativ till att utreda andra möjliga lägen för en skoletablering. Annan plats hittas inte. Däremot framkommer att viss kapacitetsökning kan göras på Santosskolan som ligger längre österut, nära Slottsberget. I en tidig utredning bedöms Santosskolan kunna utökas med ca 200 elever vilket då Götaverksgatan skulle kunna minska motsvarande med och skapa möjlighet för en kontorsvolym på skoltomten som därmed skulle kunna bära dela av underskottet.

Älvstranden utveckling får i uppdrag av portföljstyrgrupp Älvstaden att under 2020 utreda frågan vidare med målet att söka planbesked för planläggning av Santosskolan med en utökning av elevantalet med 200 elever samt uppdatera uppdraget kring Götaverksgatan med en minskning av skoletablering med 200 elever och lägga till en kontorsvolym.

Under våren 2021 ansöker Älvstranden om planbesked för Santosskolan enligt inriktningen.

Under sommaren 2021 framkommer från Grundskoleförvaltningen och Lokalsekretariatet att skolbehovet är ändrat. Enligt prognos finns inget behov högstadieskola på platsen vilket tidigare varit inriktningen. Inriktningen ändras till att fokusera på F-6 skola med 380 elever. Det är utifrån det behovet som den fortsatta planeringen utgår ifrån.

Exploateringsnämnden(tidigare fastighetsnämnden) tar i november 2022 beslut om ett nytt föravtal som bland annat reglerar kostnader med exploitören för den omfattande marksaneringen av skoltomten. Det bedöms vara viktigt för att komma vidare i planarbetet.

Planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

Nämnden fattat beslut om positivt planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen, alldeles norr om området (BN 2020-10-20 dnr 0743/199). Planbesked avser att pröva framför allt kontor i kvarteret. Omfattningen är ca 30.000m2 BTA. Planuppdraget ligger i startplan för 2022.

Planbesked för möjliggörande av dagligvaruhandel vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

2022-09-20 fattade också positivt beslut om planbesked för möjliggörande av dagligvaruhandel vid Götaverksgatan (Lundbyvassen 4:13) inom stadsdelen Lundbyvassen dnr 0412/22 Beslut togs också att slå samman planförfrågan med detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan med planerad återstart under 2022. Uppdraget omfattar att pröva en befintlig byggnad med nya användningar och bland annat kunna inrymma livsmedelshandel.

Sammantaget ser förvaltningen ett behov av förenkla hanteringen och samordningen av de olika planuppgifterna och föreslår i separat beslut att samla samtliga uppgifter i ett större planområde och gemensamt planuppdrag. Samtliga fastighetsägare inom planområdet kommer att delta i planarbetet och ska teckna nytt planavtal.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

För planområdet gäller generellt;

BN, 2017-12-19 Program för Lindholmen, beslut om att starta programarbete för Lindholmen

Detaljplanen ersätter planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan(Lundbyvassen 4:7) inom stadsdelen Lundbyvassen i startplan 2022 samt detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|----------------|---|
| BN, 2000-03-23 | att godkänna av program för Lindholmshamnen -
Lundbystrand |
| BN, 2016-03-22 | planstart för bostäder och verksamheter införs i startplanen
för senast 2017 |
| BN, 2018-05-22 | att genomföra samråd om detaljplan för skola och
verksamheter vid Pumpgatan |
| BN, 2019-03-26 | Planbesked för kontor, restaurang mm vid Regnbågsgatan
(Lundbyvassen 4:6) inom stadsdelen Lundbyvassen)

att meddela sökanden att kommunen avser att starta
detaljplan för kontor restaurang mm. vid Regnbågsgatan.

att detaljplan för Kontor, restaurang mm vid Regnbågsgatan
inom stadsdelen Lundbyvassen ska slås samman med och
ingå i pågående detaljplan för Skola vid Götaverksgatan.

att genomföra samråd om detaljplan för en utökning av
detaljplan för Skola mm vid Götaverksgatan inom
stadsdelen Lundbyvassen. |
| BN, 2020-10-20 | planbesked för verksamheter vid
Regnbågsgatan(Lundbyvassen 4:7) inom stadsdelen
Lundbyvassen. Startplan 2022. |
| BN, 2022-09-20 | planbesked för möjliggörande av dagligvaruhandel vid
Götaverksgatan(Lundbyvassen 4:13) inom stadsdelen
Lundbyvassen dnr 0412/22 Beslut togs också att låta
planbesked ingå i planarbete för detaljplan för skola och
verksamheter vid Götaverksgatan |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kontoret anser att en sammanläggning av planuppdragen ger möjlighet till en effektivare planprocess genom att minska behovet av beroende och samordning mellan dessa nuvarande planuppdrag samt en möjlighet till ett mer samlat genomförande av planen med intressenterna. Det är också positivt att kontorsetablering och bostäder prövas. Det större planområdet gör också att möjligheterna blir större för att kunna planera och genomföra åtgärder för klimatsäkring med skyfall och högt vatten, gemensamma mobilitets- och parkeringslösningar, samt stråk för att säkra allmän plats genom området.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet och ta hänsyn till kulturmiljö och den varvsarkitektur som finns på platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan