



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-27

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-00646

(LIS diarienummer 0631/18)

Handläggare

Erik Florberger

Telefon: 031-368 18 36

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

Avbryta arbetet med detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Avbryta arbetet med detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

Sammanfattning

Planuppdraget för skola och verksamheter vid Götaverksgatan föreslås att avbrytas.

Innehållet i nuvarande uppdrag föreslås ingå, tillsammans med närliggande planbesked, i ett nytt samlat planuppdrag, vilket nämnden föreslås fatta beslut om i separat ärende. 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

Ett avbrytande av planen bedöms inte ha några direkta ekonomiska konsekvenser för förvaltningen då planarbetet återstartar inom nytt uppdrag.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Planuppdragets avbrytande och att i stället låta det ingå i ett nytt planuppdrag, tillsammans med fler parter ger bättre förutsättningar för att kunna genomföra skolan tillsammans med övrig ny bebyggelse med stort kontorsinnehåll samt allmän plats.

Bilagor

Planhandlingar

Inga nya planhandlingar har upprättats inför avbrytande av uppdraget. Tidigare skeden återfinns på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Ärendet

Nämnden föreslås besluta om att planarbetet avbryts.

I separat beslut, uppdrag för *Detaljplan för skola, kontor och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen, dnr 23/544*, föreslås uppdragets innehåll ingå i ny detaljplan som tar med även angränsande planbesked.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Syftet med planen var att pröva en ny skola, F-6 med tillhörande idrottshall samt byggrätt för kontor. För den befintliga motorverkstaden, den s.k. M1:an, handlar det om att göra pågående verksamheter planerliga och ge dem en mer flexibel användning. Byggnaden används idag till kontor restaurang mm men i gällande plan är den tillåtna verksamheten industriändamål. Planuppdraget innebar också att hantera lösningar för skyfall och evakuering, där allmän plats behöver tillskapas för bland annat skyfallsmagasin.

Området ligger i stadsdelen Lundbyvassen.

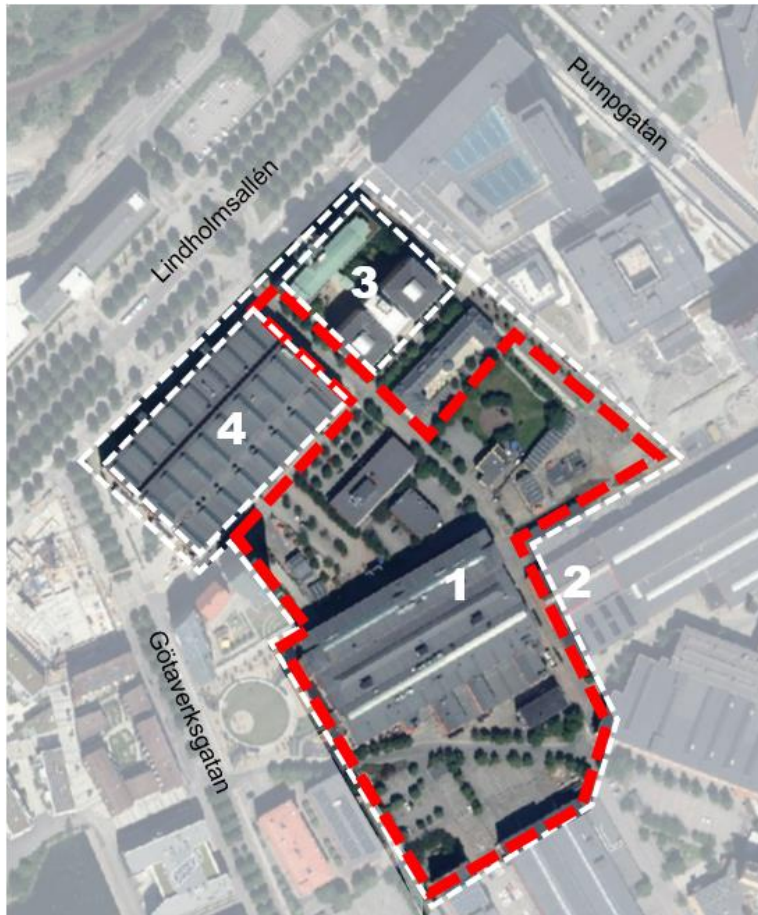
Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

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 förändringar efter beslut om samråd samt förslag att avbryta planarbetet



Bildtext: 1. Plan som föreslås avbrytas (röd linje) och ingå i ny plan (separat beslut). Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan (dnr 0631/18).

Information i kartan för separat beslut

2. Uppdrag för Detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen (dnr 23/0544). Innebär att samtliga uppdrag inom vitmarkerat område ingår i nytt planområde.

Övriga uppdrag som skall ingå;

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.

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.

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.

Utöver det aktuella planuppdraget har sedan 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 framförallt kontor i kvarteret. Omfattningen är ca 30.000m² BTA. Planuppdraget ligger i startplan för 2022.

2022-09-20 fattades positivt beslut om planbesked för möjliggörande av dagligvaruhandel vid Götaverksgatan (Lundbyvassen 4:13) inom stadsdelen Lundbyvassen dnr 0412/22. Beslut togs också om 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 att förenkla hanteringen och samordningen av de olika planuppdragen och föreslår i separat beslut att samla samtliga uppdrag i ett större planområde och gemensamt planuppdrag. Samtliga fastighetsägare inom planområdet kommer att delta i planarbetet och ska teckna nytt planavtal.

Därför behöver nuvarande planuppdrag ett separat beslut om att avbrytas för att sedan omstartas i nytt uppdrag.

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

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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att planuppdraget behöver avbrytas eftersom planen startas om tillsammans med andra närliggande planbesked i ett utvidgat planområde.

Planen har efter tilläggsuppdrag inte varit ute på nytt samråd och skolans inriktning har också ändrats vilket innebär större förändringar av planförslaget och nya samrådshandlingar.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan