

Styrelsehandling 13  
Diarienummer 0514/22  
2022-11-28  
Handläggare: Lena Baeza, Programledare

## Informationsärende – Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan; äskande för fortsatt arbete

Ärendet avser att informera om kommande budgetäskande i styrelsen för det fortsatta arbetet med ”detaljplan skola och verksamheter vid Götaverksgatan.”

- Äskandet bedöms till cirka 14–18 mnkr för det fortsatta arbetet framåt med ny detaljplan.
- Äskandet kommer också att innehålla ett godkännande av 8 mnkr för detaljplan för M1, vilket Ledningsgruppen beviljade 2019-04-03 eftersom M1 inte längre ska hanteras som en egen detaljplan.

### Sammanfattning

Detaljplanearbetet behöver genomföras för att möjliggöra avstyckning av byggnaderna M1 och Centralstationen som Älvstranden Utveckling sålde till Atrium Ljungberg under 2019. Båda byggnaderna är belägna på fastigheten Lundbyvassen 4:6. Affären är villkorad med ett tidsberoende som innebär att en detaljplan skyndsamt behöver starta.

Arbete med planen har skett i olika kontext och med delvis olika geografiska områden sedan 2017.

Denna detaljplan för skola och verksamheter utgjorde ursprungligen etapp 3 i detaljplanen Pumpgatan, men knoppades av 2020 för att genomföras som egen plan. Området är sällsynt starkt förorenat vilket föranleder höga kostnader för sanering.

Stadsbyggnadskontoret har meddelat planstart under Q4 2022 och tidplanen uppskattas till tre år.

Projektet avser att återkomma till styrelsen med ett beslutsärende vid nästa styrelsesammanträde i december för äskande av medel.

### Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### Samverkan

Ingen samverkan är aktuell.

### Expedieras

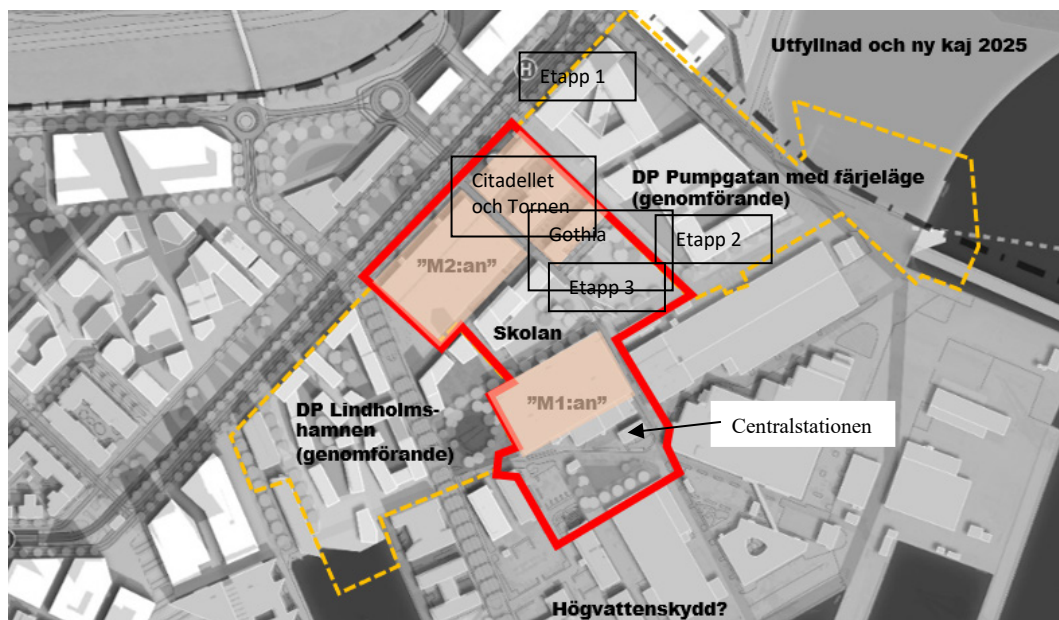
Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Detaljplan Götaverksgatan skola och verksamheter har sin upprinnelse i ett från staden uttalat underskott av grundskoleplatser på Lindholmen samt för att möjliggöra avstyckning av byggnaderna M1 och Centralstationen som egna fastigheter för Älvstranden utveckling. Dessa byggnader såldes av Älvstranden Utveckling 2019 till Atrium Ljungberg, men affären är villkorad med ett tidsberoende som innebär att en detaljplan skyndsamt behöver starta.

Arbetet med planen har skett i olika kontext och med delvis olika geografiska områden sedan 2017. Stadsbyggnadskontoret har nu meddelat plantstart under Q4 2022 för området enligt karta nedan och har samtidigt beslutat att utvidga detaljplanen med intilliggande område för vilket Atrium Ljungberg har fått planbesked.



*Preliminärt planområde i heldragen röd linje. Eventuellt exkluderas Gothiahuset.*

För Älvstranden Utvecklings del omfattar planområdet byggnaderna Maskinverkstad 1 (M1), Centralstationen (Rockverket), kvarteren väster och öster om Regnbågsgatan (nya byggrätter för grundskola och kontor/bostäder) samt ytan söder om M1/Anders Carlssons gata där ett behov finns av ett skyfallsmagasin i park.

Detaljplanen (DP) inkluderar även Atrium Ljungbergs byggnader kallade Maskinverkstad 2 (M2), Citadellet samt Atrium Ljungbergs planerade fastighetsutveckling av "Tornen". Atrium Ljungberg kommer således att inkluderas i planarbetet.

Eventuellt kommer även Gothiahuset inkluderas, vilket gör att även Castellum kommer att delta i arbetet.

## Tidplan

Tidplanen för detaljplanen sätts av Stadsbyggnadskontoret. Utifrån erfarenhet från tidigare detaljplaneprocesser är den uppskattade tidplanen tre år; Q4 2022–2025.

## Omfattning/budgetposter

Denna detaljplan för skola och verksamheter utgjorde ursprungligen etapp 3 i detaljplanen Pumpgatan, men knoppades av 2020 för att genomföras som egen plan.

Planerat äskande för arbetet med planprocessen inkluderar följande poster:

- Projektledning (inkl. planstöd samt processledare hållbarhet).
- Planavgift.
- Utredningar som krävs för detaljplanearbetet.
- Arkitekter.
- Markanvisningsprocess.

## Affärsanalys

I arbetet med affärsanalysen för detaljplanen Götaverksgatan skola och verksamheter (för Älvstranden Utvecklings del) har en exploateringskalkyl tagits fram under 2022.

Beräkningar har gjorts både med skola kombinerat med kontorsfastighet och skola kombinerat med bostadsfastighet. Oavsett vilket alternativ som genomförs blir det ett negativt exploateringsnetto till följd av de stora föroreningarna.

## Fortsatt hantering av ärendet

Projektet avser att återkomma till styrelsen med ett beslutsärende vid nästa styrelsesammanträde för äskande av medel.