

Styrelsehandling 9  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0514/22  
2022-12-19  
Handläggare: Lena Baeza, Programledare

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**  
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

## Beslutsärende – budgetäskande för Detaljplan skola och verksamheter vid Regnbågsgatan (tidigare namn Götaverksgatan)

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner för dotterbolaget Fastighets AB Fribordets räkning ett budgetäskande om 19 miljoner kronor (inklusive moms) för fortsatt arbete med Detaljplan Regnbågsgatan, skola och verksamheter.

### Nytt projektnamn

”Detaljplan skola och verksamheter vid Regnbågsgatan” kallades tidigare ”Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan”. Namnet ändrades då detaljplanen slogs samman med Atrium Ljungbergs intilliggande detaljplaneområde och därmed ökade i omfattning.

### Sammanfattning

Detaljplanarbetet behöver genomföras för att täcka uttalat underskott av grundskoleplatser på Lindholmen samt för att möjliggöra avstyckning av byggnaderna M1 och Centralstationen. Älvstranden Utveckling sålde dessa byggnader till Atrium Ljungberg 2019, men affären är villkorad med ett tidsberoende som innebär att en detaljplan skyndsamt behöver starta.

Arbete med planen har skett i olika sammanhang och med delvis olika geografiska områden sedan 2017. Denna detaljplan för skola och kontor utgjorde ursprungligen etapp 3 i detaljplan Pumpgatan, men knoppades av 2020 för att genomföras som egen plan.

Området är sällsynt starkt förorenat vilket föranleder höga kostnader för sanering.

Det finns risker kopplade till planarbetet med högt vatten och att detaljplanområdet omfattar både befintliga byggnader och kommande bebyggelse vilket gör att fler utredningar än brukligt kan bli nödvändiga.

Stadsbyggnadskontoret har sedan 2020 utökat planen för att inkludera Atriums Ljungbergs fastigheter M2 och utveckling av Citadellet (Tornen) samt eventuellt Gothiahuset som ägs av Castellum.

Den nya utökade planen hanteras vidare under nytt namn ”Detaljplan för skola och verksamheter vid Regnbågsgatan”.

Stadsbyggnadskontoret har meddelat planstart under Q1, 2023. Tidplanen för arbetet uppskattas till cirka 3 år.



*Ungefärligt planområde detaljplan skola och verksamheter vid Regnbågsgatan*

## Omfattning

I budgeten ingår intern projektledartid, planavgift, utredningar som krävs för detaljplanen, arkitekt, kalkylator samt 25 % för oförutsedda kostnader.

Äskandet inkluderar:

1. Äskande om 11 mnkr för arbete med ny detaljplan för skola och verksamheter vid Regnbågsgatan.
2. Godkännande av 8 mnkr för detaljplan för M1, vilket tidigare beviljats i ledningsgruppen. M1:an ingår i planen men redovisas i egen budget. Av dessa medel är 2,7 mnkr upparbetade.

## Sammanhang

Ett samverkansavtal kommer att skrivas med Atrium Ljungberg som kommer att ta över M1:an samt äger och har för avsikt att utveckla Citadellet och M2:an som samtliga ingår i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret för nu dialog med Castellum. Eventuellt kommer därför detaljplanen att inkludera även Gothia-huset och då kommer samverkansavtal upprättas även med dem. Oavsett kommer dialog föras med Castellum då deras fastighet angränsar till skoltomten.

Eftersom planen inkluderar en skola kommer Älvstranden Utveckling ha fortsatt dialog med Stadsledningskontoret och Lokalförvaltningen för att säkerställa en funktionell skolverksamhet.

Utvecklingen av planen påverkas även av befintliga verksamheter och projekt inom fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6. Samverkan internt på Älvstranden Utveckling kommer att fortgå genom hela processen.

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

## **Olika dimensioner**

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Utveckling av planområdet väntas öka områdets attraktivitet för såväl boenden som för ett starkt näringsliv.

En antagen detaljplan är en förutsättning för att försäljningen av M1:an till Atrium Ljungberg ska kunna slutföras.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Genomförandet av detaljplanen väntas ge positiva effekter på den ekologiska miljön.

### **Bedömning ur en social dimension**

Tillskott av skola och eventuella bostäder kommer att stärka Lindholmen utifrån socialt perspektiv. Bostäderna skulle ge liv under kvällstid och öka tryggheten i området.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

## Ärendet

En budget för bolagets fortsatta arbete med Detaljplan Regnbågsgatan, skola och verksamheter.

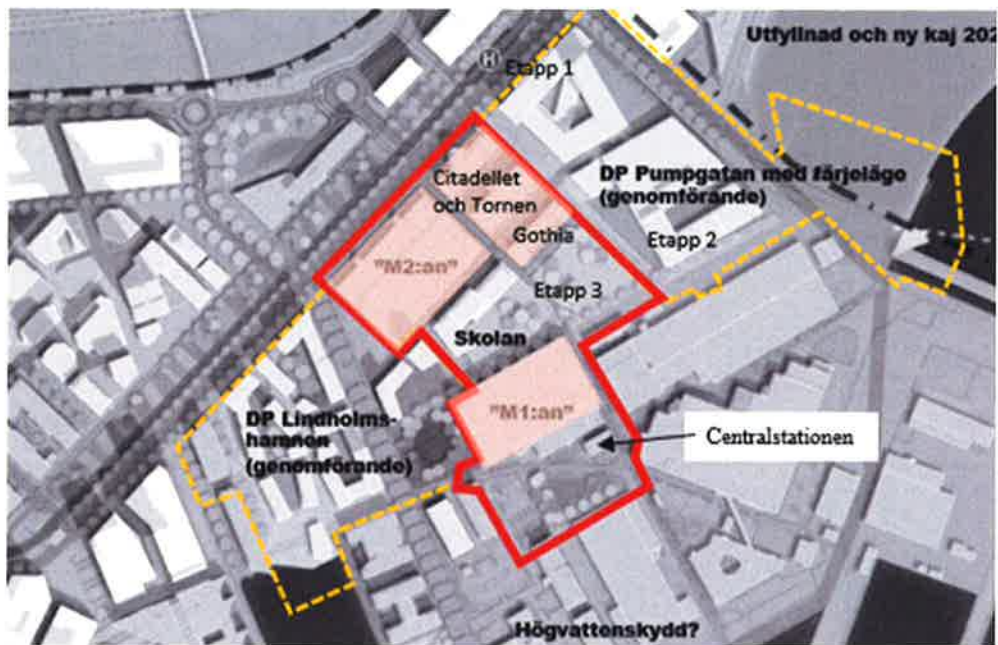
## Beskrivning av ärendet

### 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.

Aktuellt markområde för skola och verksamheter ingick tidigare i detaljplan *Skola och verksamheter vid Götaverksgatan*. Denna detaljplan drevs fram till och med samråd, där förslaget innefattade en byggrätt för en kommunal skola för 720 elever, årskurs 4–9. Förslaget visade sig dock för kostsamt för att genomföra, främst på grund av att marken i området är mycket förorenad. Detaljplanearbetet sattes därmed på paus 2019. Sedan dess har ett omtag gjorts där Älvstranden Utveckling studerat genomförandekonomin i tidigt skede. Innan planarbetet sattes på paus adderades byggnaden M1 med omgivande mark till detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret har nu meddelat att de ska återstarta arbetet med detaljplanen under Q1 2023. Planområdet har utökats ytterligare och inrymmer även intilliggande planområde med de två kvarteren M2 samt Citadellet, markägare för dessa är Atrium Ljungberg. Eventuellt kommer även Gothiahuset att ingå i detaljplanen, fastigheten ägs av Castellum.



Preliminärt planområde i heldragen röd linje samt namn på byggnader.

## Ärendets historik

Arbetet med detaljplanen har skett i olika sammanhang och i olika omfattning sedan 2017 (Planansökan 2015).

2019-04-03 beviljade ledningsgruppen 8 mnkr för att ta fram en detaljplan för byggnad M1 i egen budget. Denna budget ingår nu i den nya utvidgade detaljplanen och behöver godkännas av styrelsen. Av dessa medel är 2,7 mnkr upparbetade.

I och med omtaget för kvarteren och en utökning av planområdet behöver den nya detaljplanen starta om och samråd behöver därmed ske på nytt.

## Sammanhang

### Skola

Eftersom detaljplanen innehåller skola är Stadsledningskontoret liksom Lokalförvaltningen viktiga samarbetspartners i arbetet för att säkerställa en funktionell skolfastighet.

### Föravtal

Ett föravtal har bifallits i Fastighetsnämnden november 2022, mellan Fastighetsnämnden och Fastighetsaktiebolaget Fribordet (dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB). Signering återstår. Föravtalet inkluderar information om att exploateringsavtal för reglering av kostnader av allmän plats med mera ska tecknas innan planen vinner laga kraft.

Föravtalet inkluderar även en skrivning om att delar av planområdet ska läggas ut för skoländamål. Om kommunen ska vara huvudman för verksamheten avses byggrätten förvärfvas av kommunen och att blivande skoltomt då ska överlåtas till kommunen vederlagsfritt samt att kostnader för markmiljö i syfte att skapa en lämplig skoltomt ska delas lika mellan parterna.

### Andra fastighetsägare

I planen ingår nu även Atrium Ljungbergs planbesked. Deras planer innebär utbyggnad av Citadellet samt en livsmedelsbutik i byggnad M2. Stadsbyggnadskontoret för även dialog med Castellum om eventuellt deltagande med Gothiahuset i detaljplanen. Att detaljplanen har utökats innebär att fler parter delar på kostnaderna för utredningar och utbyggnad av allmän plats, vilket är gynnsamt ekonomiskt.

### M1 och Centralstationen försäljning

Älvstranden Utveckling sålde byggnaderna M1 och Centralstationen till Atrium Ljungberg under 2019. En lagakraftvunnen detaljplan är en förutsättning för affären och för att dessa byggnader ska kunna avstyckas som egna fastigheter. Affären är villkorad med ett tidsberoende som innebär att en detaljplan skyndsamt behöver starta.

Tillträdet av byggnad M1 är villkorat att Atrium Ljungberg förvärvat vissa bottenvåningar inom Lindholmshamnen (av HSB och Riksbyggen), att ny detaljplan vunnit laga kraft samt att försäljningen av M1:an och Centralstationen har genomförts. Om inte detaljplanen vunnit laga kraft och inte försäljning genomförts senast 2025-06-30 kan respektive part säga upp avtalet. Om inget annat avtalas upphör avtalet att gälla 2025-09-30.

Atriums Ljungbergs förvärv av bottenvåningar i HSB:s kvarter är idag genomförd och avtal har tecknats med Riksbyggen avseende förvärv av bottenvåningarna.

## **Bolagets bedömning**

### **Ekonomi**

En lagakraftvunnen detaljplan är en förutsättning för att byggnaderna M1 och Centralstationen ska kunna avstyckas som egna fastigheter och bolagets försäljning av fastigheterna slutföras.

Äskandet inkluderar:

1. 11 mnkr för arbete med ny detaljplan för skola och verksamheter vid Regnbågsgatan.
2. 8 mnkr för detaljplan för M1, vilket tidigare beviljats i ledningsgruppen. M1:an ingår i detaljplanen men redovisas i egen budget. Av dessa medel är 2,7 mnkr upparbetade.

### **Budget detaljplaneprocess Regnbågsgatan**

Nedan redovisas kostnaderna för detaljplaneprocessen för äskade medel.

## **Risker**

Om detaljplanen inte antas är försäljningen av M1 och Centralstationen inte möjlig, vilket skulle innebära ekonomiska konsekvenser. Atriums planerade utveckling av M1:an väntas även ge stora kvaliteter till området.

Utmaningar i arbetet som kan medföra betydande påverkan på tidplan och kostnader redovisas nedan.

### **Höga vattennivåer samt skyfall**

Planområdet ligger i en lågpunkt där vatten ansamlas utan möjlighet till avrinning. Detta medför problem vid höjda vattennivåer i älven, höga vattenflöden och skyfallshantering.

Det pågår även ett arbete i Staden kring älvkantsskydd. Det är ännu oklart om och i vilken omfattning det kommer att belasta planen. Äldre fastigheter som i dag ligger lågt kommer att behöva skyddas, troligtvis lokalt.

Regelverk kring hur skydd mot högt vatten ska utföras och finansieras är inte beslutade, vare sig på lokal eller nationell nivå. Det är därför svårt att se alla konsekvenser i dagsläget och kostnader för utredningar mm kan bli mer omfattande än de vi tagit höjd för i budgeten.

### **Sanering**

Marken inom planområdet är kraftigt förorenad. När arbete med sanering påbörjas kan nya upptäckter göras som bidrar till ett större behov av sanering än tänkt. Kostnaden för mottagning av exempelvis massor varierar också betydligt och kan bidra till ökade kostnader.

### **Skyddsavstånd verksamheter**

Det finns svårigheter med planläggning av skola och bostäder intill en stadsplan med markanvändning industri då det är teoretiskt möjligt att verksamheter med större omgivningspåverkan kan lokaliseras i området. Älvstranden Utveckling har fördelen av att själva vara fastighetsägare i det område som betecknas som industri. 2024 kommer även arbete att påbörjas för ett tillägg till gällande stadsplan för fastigheten Pannverkstan, med syfte att reglera dess omgivningspåverkan.

Omvärldsfaktorer kan bidra till ökade byggkostnader.

### **Detaljplanens omfattning**

Eftersom detaljplanen innehåller både befintliga byggnader och byggnader som ska planeras och nyproduceras är det svårt att se alla konsekvenser och fler utredningar än brukligt kan tillkomma.

### **Olika dimensioner**

#### **Ekonomisk dimension**

En lagakraftvunnen detaljplan är en förutsättning för att försäljningen av M1:an ska kunna genomföras och är därmed av ekonomisk vikt.

Att marken är kraftigt förorenad medför höga saneringskostnader och bidrar till att genomförandet av planen väntas bidra till relativt stort ekonomiskt underskott.

Till följd av kraftigt förorenad mark kommer genomförandet av planen bli kostsam för Älvstranden Utveckling. Ett föravtal mellan Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret är upprättat och godkänt för signering av Fastighetsnämnden. Avtalet inkluderar en skrivning om att delar av planområdet ska läggas ut för skoländamål. Om kommunen ska vara huvudman för verksamheten avses byggrätten förvärfvas av kommunen och blivande skoltomt ska då överlätas till kommunen vederlagsfritt samt att kostnaderna för markmiljö för skoltomt ska delas lika mellan parterna.

### **Ekologisk dimension**

Inom detaljplanen finns ett antal träd som omfattas av biotopskydd. En ansökan har gjorts till Länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet som beviljades februari 2019. Ansökan gjordes inom arbetet med detaljplanen för skola och verksamheter vid Pumpgatan. Det geografiska området är det samma som för aktuell detaljplan.

Inom detaljplanen kommer stora hårdgjorda ytor som idag nyttjas för parkering att omvandlas till skolgård, eventuell bostadsgård och skyfallspark, vilket kommer att gynna den biologiska mångfalden.

Genom förtätning och Staden då boende och verksamma kan utföra ärenden i närområdet utan att behöva bil bidrar till minskat resande, vilket bidrar till en attraktivare stadsmiljö samt bidrar till stadens mål om minskade klimatpåverkande utsläpp.

### **Social dimension**

Om alternativet med skola och bostäder väljs, skulle det bidra till mer liv under kvällstid och öka tryggheten i den östra delen av Lindholmen. Alternativet med skola och kontor ger inte motsvarande bidrag.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ge starka stråk i öst - västlig riktning som ger ökad orienterbarhet knyter samman området. Tydlig koppling till färjehållplats, kommande gång och cykelbro knyter området närmre befintliga stadskärnan och kommer bidra till att hela staden.

En skola för yngre barn ökar också förutsättningarna för en mer blandad befolkning på Lindholmen. I dag är unga vuxna med god ekonomi den tydligaste målgruppen. Skolan ger förutsättning för en mer blandad målgrupp. Det är också en viktig del i utvecklingen av Lindholmen att bli en del av innerstaden.

Inom detaljplanen planeras för en skyfallspark som även kommer utgöra en mötesplats för området. Skolgården kommer att vara öppen för allmänheten när skolan är stängd och även den bidra till en plats för möten och lek.

Utvecklingen av M1 och M2 och tillskapande av livsmedelsbutik aktiverar bottenvåningarna och ökar upplevelsen av en stad i ögonhöjd.