

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0134/23
2024-08-23
Handläggare: Åsa Svensson, Projektledare

Informationsärende – detaljplan skola och bostäder vid Plejadgatan, äskande av medel

Ärendet syftar till att informera styrelsen om ett kommande beslutsärende 2024-09-20 för genomförande av Detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 m.fl.) inom stadsdelen Lindholmen.

Kalkylen är under framtagande och ligger inom spannet 11 till 14 mnkr och påverkas av hur kostnadsfördelning av planavgift mellan deltagande fastighetsägare blir (Peab och Älvstranden Utveckling AB).

Sammanfattning

Byggnaderna Brasilia och Begonia, på Skateberget på Lindholmen, byggdes om för grundskoleverksamhet 2014/2015. Byggnaderna hade använts för skolverksamhet under många år, men när bygglov söktes för ombyggnaden beviljades inte permanent bygglov, eftersom Lindholmen 6:9 omfattas av bokstaven J i stadsplanen (Industriverksamhet).

Santosskolan har idag cirka 450 elever årskurs 7–9 och Grundskoleförvaltningen har identifierat ett underskott av skolplatser på Lindholmen.

2021 fick Älvstranden Utveckling positivt planbesked med det huvudsakliga syftet att möjliggöra för en permanent skola som rymmer 540 elever i Brasilia och Begonia. Grundskoleförvaltningen ser behov av 720 skolplatser i området, men till följd av begränsad friyta kommer en skola för 630 elever att prövas i detaljplanen.

Eftersom detaljplanen inkluderar befintliga byggnader som Älvstranden Utveckling äger kommer ett Fastighetsutvecklingsprojekt att drivas som ett delprojekt inom projektet. Älvstranden Utveckling kommer också att arbeta för att behålla ändamålet kontor i lokalerna i den händelse att skolverksamheten upphör.

Enligt KF-beslut 2016-06-02 ska Älvstranden sälja byggnaderna Brasilia och Begonia till Staden. Dialog mellan Älvstranden och Staden kring eventuell försäljning är initierad.

I planen ingår även bolagets byggnad Skateberg, som är blockuthyrd till Chalmers studentbostäder.

Peab är en aktör i detaljplanen och äger intilliggande fastighet (Lindholmen 6:11). Peab ska pröva 30 bostäder inom sin fastighet. Skolans behov är prioriterade, vilket är tydligt uttalat från Stadsbyggnadsnämnden.

Den totala budgeten för projekten ligger inom spannet 11 till 14 mnkr, fördelat på affärsanalys, intern projektledning, utredningar, externt kompetensstöd, 20 %riskpåslag samt stadens budgeterade planavgift.

Detaljplanen planeras starta Q3, 2024 och beräknas pågå till Q4, 2026.



Skateberget med aktuella byggnader.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

För att byggnaderna fortsatt ska kunna nyttjas för skoländamål krävs permanent bygglov och därmed en ny detaljplan.

Fler skolplatser på Lindholmen är en förutsättning för att Lindholmen ska kunna utvecklas i enlighet med stadens ambitioner med fler bostäder.

En ny detaljplan möjliggör också att stycka av fastigheterna Begonia, Brasilia och Skateberg för en framtida försäljning i enlighet med bolagets omställnings-/utvecklingsplan.

Bedömning ur en ekologisk dimension

För att bidra till stadens klimatmål och att möjliggöra maximal friyta för skolan behöver Älvstranden Utveckling gemensamt med Peab och staden skapa förutsättningar för hållbar mobilitet och minimera ytan för parkeringar och gatumark i planarbetet.

Bedömning ur en social dimension

Grundskoleförvaltningen har identifierat brist på skolplatser på Lindholmen. Grundskolor är en förutsättning för en socialt hållbar utveckling av Göteborgs Stad.

Genom att planen möjliggör för fler bostäder skapas förutsättningar för mer liv även kvällar och helger, vilket gör området tryggare.