

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0134/23
2024-09-20
Handläggare: Åsa Svensson, Projektledare

Beslutsärende – detaljplan skola och bostäder vid Plejadgatan, tilldelning av medel

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner 12 mnkr för att genomföra detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 m. fl.) inom stadsdelen Lindholmen samt delprojekt Fastighetsutveckling inom detaljplan Plejadgatan.

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).

2021 fick Norra Älvstranden Utveckling AB positivt planbesked med det huvudsakliga syftet att möjliggöra för en permanent skola som rymmer 540 elever i årskurs 7–9 i Brasilia och Begonia.

Grundskoleförvaltningen ser i dagsläget behov av 720 skolplatser för årskurs 7–9 i området, vilket nu kommer att prövas i planen. Den begränsade friytan kommer att vara dimensionerande för skolans storlek.

Älvstranden Utveckling kommer också att arbeta för att behålla ändamålet kontor i lokalerna i den händelse att skolverksamheten upphör.

Då detaljplanen inkluderar befintliga byggnader som Älvstranden Utveckling äger kommer ett fastighetsutvecklingsprojekt att drivas som ett delprojekt inom projektet.

Fastighetsutvecklingsprojektet syftar till att säkerställa en robust fastighetsbildning samt hantera de affärsmässiga aspekterna.

Enligt KF-beslut nr 117 från 2016-06-02 ska Älvstranden Utveckling AB sälja byggnaderna Brasilia och Begonia till Staden. Dialog mellan Älvstranden Utveckling och Staden kring eventuell försäljning är initierad.

Vem som ska äga skolfastigheten i framtiden, när eventuell om- och tillbyggnad ska genomföras, får stor påverkan på hur projektet kommer att drivas. Vid ett eventuellt beslut om förvärv av Staden kan detaljplanen tydligare drivas efter Stadens skolönskemål, i annat fall behöver bolaget ta hänsyn till andra affärsmässiga aspekter i planarbetet som till exempel den finansiella aspekten.

Om det blir tydligt att skolfastigheten ska säljas till Staden kommer Stadsfastigheter också att ta ett större ansvar i arbetet. Det är därför angeläget att så snart det är möjligt fatta beslut om Staden kommer att förvärva Brasilia och Begonia eller inte.



Skateberget med aktuella byggnader.

Den totala budgeten för bolagets projekt (inklusive fastighetsutvecklingsprojekt) är beräknad till 12 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.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Det tillfälliga bygglov för Brasilia och Begonia kan som längst förlängas till 2030-03-15. För att byggnaderna därefter ska kunna nyttjas för skoländamål och vi behålla Stadsfastigheter som hyresgäst krävs en ny detaljplan som möjliggör för skoländamål och därmed permanent bygglov.

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

Bedömning ur en ekologisk dimension

För att minimera klimatpåverkan kommer Älvstranden Utveckling i planarbetet säkerställa möjligheten för att eventuell påbyggnad kan göras i trä.

För att bidra till stadens klimatmål och även för att kunna nyttja så stor yta som möjligt till friyta 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.

I detaljplanen kommer bostäder att prövas. Bostäder bidrar till mer liv även kvällar och helger, vilket gör området tryggare.

Expedieras

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

Ärendet

Äskande av medel (12 mnkr) för genomförande av detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 m.fl.) inom stadsdelen Lindholmen samt delprojekt Fastighetsutveckling inom detaljplan Plejadgatan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Bolagets byggnader Brasilia och Begonia byggdes om för grundskoleverksamhet 2014/2015. Byggnaderna hade använts för skolverksamhet under många år innan dess, men när bygglov söktes för ombyggnaden, beviljades inte permanent bygglov, eftersom Lindholmen 6:9 är planlagd med ändamål Industriverksamhet, bokstaven J i stadsplanen.

Tolkningen av ändamålsbeteckningen hade blivit mer strikt och det beviljades endast tillfälligt bygglov för skolverksamhet, med avsikten om att göra ny detaljplan längre fram.

Santosskolan har i dag cirka 450 elever årskurs 7–9. Grundskoleförvaltningen har identifierat ett underskott av skolplatser för årskurs 7–9 och ett behov av upp till 720 platser på Lindholmen. Arbete för en lösning av skolsituationen på Lindholmen och därmed utveckling av Santosskolan initierades av Älvstadens portföljstyrgrupp som var en styrgrupp på direktörsnivå.

Norra Älvstranden Utveckling AB fick 2021 positivt planbesked med det huvudsakliga syftet att möjliggöra för en permanent skola som rymmer 540 elever i Brasilia och Begonia. Till följd av Grundskoleförvaltningens bedömda behov kommer nu en skola för upp till 720 elever att prövas i detaljplanen. Den begränsade friytan är dimensionerande för antal elever.

I detaljplanen ingår även bolagets byggnad Skateberg, som är blockuthyrd till Chalmers studentbostäder. Skateberg är med i detaljplanen för att möjliggöra för avstyckning av fastigheten inför försäljning samt för att ytorna runt byggnaden ska kunna nyttjas som friyta för skolan.

Peab är en aktör i detaljplanen och äger intilliggande fastighet Lindholmen 6:11, Trione. Peab har fått positivt planbesked för att pröva 30 bostäder inom sin fastighet och har behov av att samnyttja vissa ytor för exempelvis parkering. Skolans behov är prioriterade, vilket är tydligt uttalat från Stadsbyggnadsnämnden.

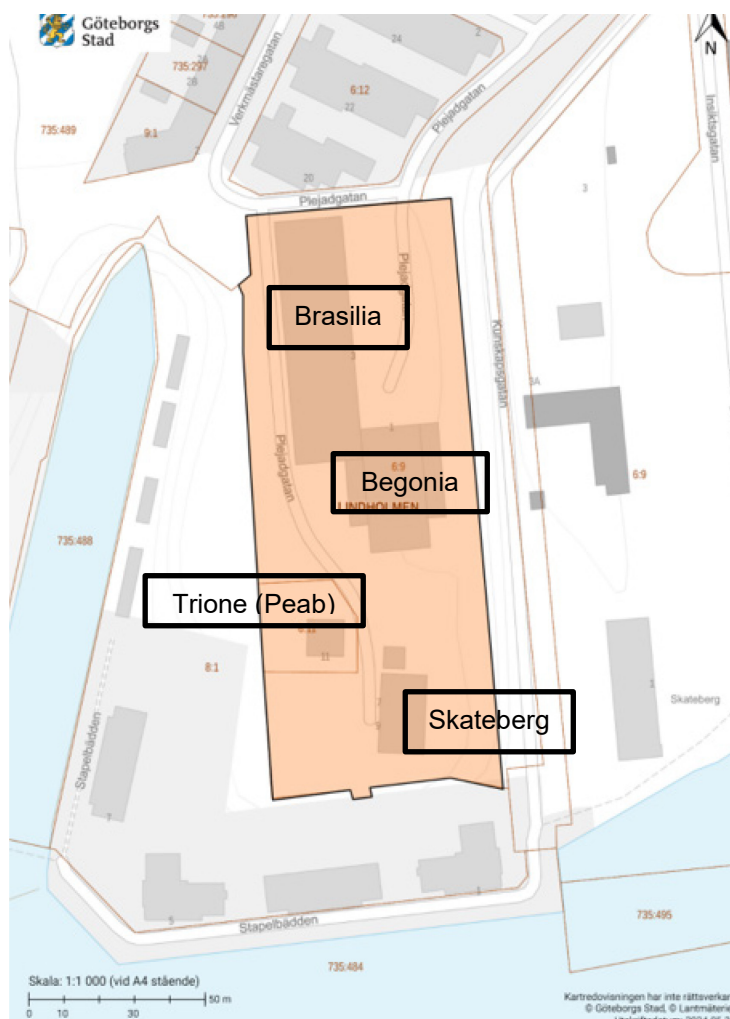
Eftersom detaljplanen inkluderar befintliga byggnader som Älvstranden Utveckling äger kommer ett fastighetsutvecklingsprojekt att drivas som ett delprojekt inom projektet. I fastighetsutvecklingsprojektet kommer en robust fastighetsbildning som förberedelse för framtida försäljning att säkerställas samt de affärsmässiga aspekterna hanteras.

Mediaförsörjningen behöver ses över och säkerställas för framtiden. I dag är samtliga byggnader inom detaljplaneområdet kopplade på bolagets gamla, interna VA-nät från varvstiden. Skateberg och Peabs fastighet är inkopplade på fjärrvärmenätet via Brasilia/Begonia.

Enligt KF-beslut nr 117 från 2016-06-02 ska Älvstranden Utveckling sälja byggnaderna Brasilia och Begonia till Staden. Dialog mellan bolaget och Staden kring eventuell försäljning är initierad.

Vem som ska äga skolfastigheten i framtiden samt när eventuell om- och tillbyggnad ska genomföras, får stor påverkan på hur projektet kommer att drivas. Vid ett eventuellt beslut om förvärv av Staden kan detaljplanen tydligare drivas efter Stadens skolönskemål, i annat fall behöver bolaget ta hänsyn till andra affärsmässiga aspekter i planarbetet som till exempel den finansiella aspekten. Om det blir tydligt att skolfastigheten ska säljas till Staden kommer Stadsfastigheter också att ta ett större ansvar i arbetet. Det är därför angeläget att så snart det är möjligt fatta beslut om Staden kommer att förvärva Brasilia och Begonia eller inte.

2021 togs en affärsanalys, Detaljplan för skola vid Plejadgatan, fram som underlag inför planansökan. Innehållet i affärsanalysen kommer så långt det är möjligt att tas tillvara i kommande arbete med såväl detaljplan som i fastighetsutvecklingsprojektet.



Planområde detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 m.fl.) inom stadsdelen Lindholmen. Bild ur Planavtal.

Ärendets historik

- 2020-08-02. Bolagets ledningsgrupp godkände direktiv för Tidigt skede; Omtag detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan. Budget 0,9 mnkr.
- 2021-05-19. Bolagets ledningsgrupp godkände ett samlat äskande för Tidigt skedeprojektet Permanentning av skola vid Plejadgatan till totalt 1,35 mnkr.
- Budgeten är upparbetad och PM Affärsanalys detaljplan för skola vid Plejadgatan avslutad.
- 2024-08-23. Informationsärende styrelsen. Detaljplan skola och bostäder vid Plejadgatan.

Sammanhang

Stadsbyggnadsförvaltningen driver detaljplanen där Älvstranden Utveckling och Peab är medverkande fastighetsägare.

Stadsfastigheter är hyresgäst i Begonia och Brasilia. Arbetet inom framför allt delprojekt Fastighetsutveckling kommer att ske i nära samarbete med förvaltningen. Grundskoleförvaltningen är kravställare för en fungerande skolverksamhet och kommer att involveras via Stadsfastigheter. Grundskoleförvaltningen har gett Stadsfastigheter i uppdrag att göra en förstudie för skolan och dess utveckling.

För skolverksamheten finns ett tillfälligt bygglov fram till 2027-02-14. Det tillfälliga bygglovet kan förlängas som längst till 2030-03-05. En ny detaljplan är en förutsättning för skolverksamhet i byggnaderna därefter.

En ny detaljplan ger även förutsättning för avstyckning inför eventuell försäljning. Enligt KF-beslut nr 117 från 2016-06-02 ska Älvstranden Utveckling sälja byggnaderna Brasilia och Begonia till Staden.

Hyresgäst- och avtalsförhållanden

Stadsfastighetsförvaltningen hyr i dag 3 500 kvm i byggnaderna Brasilia och Begonia. Kontorsytorna på våning 2 i Brasilia på 1 060 kvm är vakanta.

Skateberg rymmer 16 studentbostäder och hyrs genom blockhyresavtal ut till Chalmers studentbostäder.

Samtliga hyresavtal i våra tre byggnader är uppsägningsbara under hösten 2024 och har en löptid till Q3, 2025.

Samtliga byggnader inom planområdet, även byggnaden på Peabs fastighet Lindholmen 6:11, är kopplade på bolagets interna ledningsnät avseende vatten och avlopp. Genom planarbetet behöver ledningsnätet byggas om och övergå i kommunal ägo.

Lindholmen 6:9 belastas med ett vägservitut avseende in- och utfart till förmån för Peabs fastighet Lindholmen 6:11.

Bolagets bedömning

Ekonomi

I förslaget till beslut ingår genomförande av detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan, inklusive det interna delprojektet Fastighetsutveckling.

Den totala budgeten för projekten är beräknad till 12 mnkr, fördelat på affärsanalys, intern projektledning, utredningar, externt kompetensstöd, 20 % riskpåslag samt Stadens budgeterade planavgift.

Planavgiften fördelas på Älvstranden Utveckling 70 % och Peab 30 %. Kostnaderna för gemensamma utredningarna fördelas på Älvstranden Utveckling 50% och Peab 50%.

Eftersom huvudsyftet är att permanenta skolverksamheten kan momsavdrag till 100% göras för befintliga ytor i Begonia och Brasilia. Moms får inte dras av för bostäderna eller på tillkommande ytor vilket medför att vi räknar med en momsgrad på 66%. Möjlighet till retroaktivt momsavdrag finns gällande tillkommande ytor vid en framtida momspliktig uthyrning.

Kostnadsslag	Belopp (mnkr)
Detaljplan	
Projektledning detaljplan	2,0
Externt kompetensstöd (arkitekt, landskap, planstöd)	1,0
Utredningar DP (ÄUs andel 50 %)	0,5
Riskpåslag ovan poster (20 %)	0,7
Planavgift (ÄUs andel 70 %)	3,7
Affärsanalys (avslutad)	1,4
Totalt detaljplan	9,3
Delprojekt Fastighetsutveckling	
Projektledning	1,0
Externt kompetensstöd (arkitekt, lantmäterier etc.)	0,9
Riskpåslag (20 %)	0,4
Totalt delprojekt	2,3
Totalt detaljplan + delprojekt	12,0

I beloppet ingår 1,4 mnkr för genomförd affärsanalys skola vid Plejadgatan som beslutats i bolagets ledningsgrupp 2021-05-19. Arbetet är avslutat.

Tidplan

Stadsbyggnadsförvaltningen har satt följande tidplan för detaljplanarbetet:

- Q3, 2024 Planstart.
- Q2, 2025 Samråd.
- Q2, 2026 Granskning.
- Q4, 2026 Antagande.

Konsekvenser om inte beslut fattas

Det tillfälliga bygglov för Brasilia och Begonia går inte att förlänga längre än till våren 2030. Det innebär att om vi inte har en ny detaljplan innan dess kommer skolverksamhet därefter att tvingas flytta.

En ny detaljplan krävs också för att kunna stycka av Skateberg, Brasilia och Begonia som möjliggör försäljning till olika aktörer.

Norra Älvstranden Utveckling AB har skickat planansökan till Stadsbyggnadsförvaltningen. Om vi väljer att inte fullfölja arbetet kan det komma att påverka relationen och tilliten mellan oss och förvaltningarna framgent.

Riskbedömning

Ovisshet kring framtida ägande påverkar hur vi arbetar tillsammans med Staden och kan medföra onödiga personella resurser och kostnader.

Eventuellt utebliven detaljplan innebär att skolan inte kan permanentas. När möjligheten till tillfälligt bygglov inte längre föreligger, 2030, kommer skolan att tvingas flytta.

Friytan är dimensionerande för skolan. Om vi i detaljplanen inte kan visa på tillräckliga ytor kommer skolan inte kunna utvecklas i önskad omfattning.

Skateberget ligger inom Riksintresse för kulturmiljövärden, finns med i bevarandeprogrammet Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg och området ligger även inom skyddsområde för fornlämning Lundby 136. Detta skulle kunna påverka exempelvis önskade byggnadshöjder för påbyggnad av Brasilia.

Peab är en aktör i detaljplanen. Om deras intressen inte är förenliga med utveckling av skolan kommer deras medverkan i ett senare skede att utebli och kostnaderna för detaljplanen att öka för Älvstranden Utveckling.

Om inte Staden genom Kretslopp och Vatten tar över områdets VA-försörjning är det risk att bolaget står kvar med ansvar för ett undermåligt gammalt VA-system till nybildade och försålda fastigheter.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Skolverksamheten drivs i dag med tillfälligt bygglov med möjlighet till förlängning som längst till 2030. För att skolverksamheten ska kunna fortsätta bedrivas därefter och vi erhålla hyresintäkter från skolverksamheten krävs en ny detaljplan som möjliggör för permanent bygglov. Alternativ användning skulle sannolikt kräva kostsamma ombyggnationer eftersom lokalerna idag är anpassade för skolverksamhet.

Fler skolplatser på Lindholmen är en förutsättning för att Lindholmen ska kunna utvecklas med fler bostäder som planerat.

Utöver att möjliggöra skoländamål i planen ska möjligheten till kontorsverksamhet i Brasilia och Begonia bevaras vilket ökar flexibiliteten och ger värdesäkring för framtiden.

En ny detaljplan möjliggör för att stycka av fastigheterna Begonia, Brasilia och Skateberg för en framtida försäljning till olika aktörer.

Samtliga hyresavtal i våra tre byggnader är uppsägningsbara under hösten 2024. Vi har goda förhoppningar om att kunna omförhandla avtalen till marknadsmässiga villkor vilket kommer förbättra driftsnettot och därmed värdet på fastigheterna vilket är positivt även inför en kommande försäljning.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Vad gäller halverad klimatpåverkan ska detaljplanen möjliggöra för att en tillbyggnad kan utföras i trä samt att visa på att en träbyggnation är möjlig i såväl kalkyler som arkitekt-ritningar och konstruktionslösningar.

Friytan är begränsad vilket kräver att gatumiljöer och bilparkering tar så lite yta i anspråk som möjligt. Älvstranden Utveckling ska utifrån dessa förutsättningar samt för att bidra till stadens klimatmål och mål om levande stadsmiljö verka för hållbart resande och en så låg privatbilsanvändning som möjligt.

Älvstranden Utveckling ska även verka för att stärka de gröna värdena inom detaljplanen i syfte att gynna den biologiska mångfalden, stärka rekreativa värden och för lokalt omhändertagande av dagvatten. Då ytorna är begränsade ska vi verka för hög ekoeffektivitet på tillgängliga ytor.

Bedömning ur en social dimension

Inom Lindholmen råder brist på skolplatser. Grundskoleförvaltningen ser behov av att befintlig skolverksamhet fortsätter och även att antalet platser utökas. Skolplatser är en förutsättning för att Lindholmen ska kunna utvecklas i önskad takt och med fler bostäder.

Inom detaljplanen ska vi gemensamt med staden och Peab prioritera god livsmiljö för barn, både för skolans elever, för boende och för besökare. Friytan är en utmaning och även dimensionerande för skolan. Utemiljöerna behöver vara av god kvalitet och möjliggöra för både rörelse och rekreation.

Peab ska pröva bostäder i detaljplanen. Med bostäder skapas förutsättningar för mer liv även kvällar och helger, vilket bidrar till en tryggare plats. Älvstranden Utveckling avser även att gemensamt med Peab och staden verka för att skapa lättillgängliga stråk och kopplingar som knyter platsen till intilliggande områden.

I området finns en unik utsiktsplats som kan tillgängliggöra för boende, skolans verksamma och besökare och på så vis befolka platsen och även ge möjlighet till rekreation för stadens invånare.