



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-22

Ärendenummer EXF-2023-00680

EXN 2024-09-23

Handläggare

Helena Pyk

Telefon: 031- 368 11 63

E-post: helena.pyk@exploatering.goteborg.se

Beslut om exploateringsmedel till förberedande åtgärder inför genomförande av detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan och detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden godkänner att exploateringsmedel om 75 miljoner kronor tas i anspråk för förberedande åtgärder innan laga kraftvunnet antagandebeslut för detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan och detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att leda arbetet med en ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet. Exploateringsnämnden ingår i uppdraget. Uppdraget baserar sig på behovet att ersätta Scandinavium, Valhalla sporthallar, Valhallabadet och den rivna Lisebergshallen. Arbeta med planprogram och detaljplaner för ändamålet pågår. Planeringsfasen är i samrådsskede. Även ett behov av en ny förbindelse över Mölndalsån i form av en gång- och cykelbro (Blekebron) har konstaterats.

Genomförandet av programinnehållet är förenat med en hög grad av komplexitet bland annat på grund av lång utbyggnadstid, tillståndsprövning, befintliga verksamheter som ska vara i drift i kombination med begränsade ytor för etableringar vilket ställer krav på teknisk och tidsmässig samordning.

Utifrån de genomförandemässiga förutsättningarna och liggande tidplan är exploateringsförvaltningens bedömning att förberedande åtgärder krävs innan aktuella detaljplaner vunnit laga kraft. Det beräknade totalbeloppet för åtgärderna är 75 miljoner kronor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen ansvarar för att finansiera Blekebron, ny allmän plats, projektutveckling av kommunal mark och kvartersmarkens iordningställande inom ramen för exploateringsverksamhetens investeringsmedel.

Investeringsmedel för att genomföra exploatering blir disponibla för projekten i genomförandefasen när kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplan har vunnit laga kraft.

Förvaltningen har beräknat utgifterna för de förberedande åtgärderna till 75 miljoner kronor. Utgifterna överskrider det delegerade beloppet om 10 miljoner kronor per projekt som förvaltningen kan besluta om i planeringsfasen.

I takt med planeringen och utförda utredningar görs bedömning om nästa steg och därmed behövs en handlingsfrihet då innehållet och förutsättningar kan förändras. Med detta finns det en risk för förgäveskostnader om detaljplanerna inte antas och vinner laga kraft. För det fall det inträffar påverkar det exploateringsportföljens investeringsbudget negativt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Kartbilaga

Ärendet

För att säkerställa kommunfullmäktiges uppdrag för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet angiven inom tidplan är förvaltningens bedömning att förberedande åtgärder om 75 miljoner kronor krävs innan detaljplan vunnit laga kraft.

Den samlade bedömningen är att förvaltningens kostnader överskrider det belopp som förvaltningen har delegation att besluta om och projektens framdrift för att hålla tidplan är beroende av att detta ärende beslutas.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ett behov har identifierats att ersätta Scandinavium, Valhalla sporthallar, Valhallabadet och den rivna Lisebergshallen. Staden vill fortsatt ta position som evenemangsstad och säkerställa att det finns ett aktivt förenings-, idrotts- och kulturliv för både barn och vuxna. Mot bakgrund av detta fattades beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 via gemensamt yrkande från M, S, D, V, L och C där kommunstyrelsen fick i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med flertalet nämnder och bolagsstyrelser inom staden. Vägvalsbeslutet i kommunfullmäktige 2023-06-08 förtydligade inriktningen i uppdraget bland annat rörande placering av den nya arenan.

Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag från kommunfullmäktige att skyndsamt ta fram planprogram och detaljplaner för del av evenemangsområdet. Planarbete för delar av evenemangsområdet pågår i flera parallella processer såsom planprogram för del av evenemangsområdet, detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan samt detaljplan norr om Valhallagatan för centralbad och blandstad. Planeringen befinner sig i samrådsskede. I arbetet med planprogrammet har identifierats ett behov av en ny förbindelse över Mölndalsån i form av en gång- och cykelbro (Blekebron).

Exploateringsnämnden håller i den övergripande samordningen av exploatering som följer av detaljplanering och ansvarar för planering och genomförande av kommunens investeringar för allmän plats och iordningställande av kvartersmark inom ramen för exploateringsverksamheten. Exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning och i området kommer det att markanvisas byggrätter för bland annat bostäder, kontor, hotell och mässhall.

Stadsledningskontoret har kommunstyrelsens uppdrag att samordna arbetet med ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Utsedda parter i kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28 ska ingå i styr- och ledningsgrupper. Samordningen av programmet styrs och leds enligt en XLPM-metodik anpassad till de av kommunfullmäktige beslutade reglementen för de berörda nämnderna samt lagstiftning. Den anpassade XLPM-metodiken stödjer genomförandet av programmet, är ett beslutat arbetssätt och ska ses som ett komplement och stöd till stadens processer.

Angränsande planprogramsområdet utför Stadsmiljöförvaltningen renovering av kanalmurar och gator längs Mölndalsån vid Åvägen (Kanalmursprojektet). Stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen har identifierat samordningsvinster med att stadsmiljöförvaltningen utför Blekebron samtidigt med

Kanalmursprojektet. Överenskommelse om projektering av Blekebron har tecknats mellan stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen.



Illustrationsplan samrådshandling Program för del av evenemangsområdet, daterad 2024-06-19.

Ärenden

Exploateringsnämnden yttrade sig över programmets samrådsförslag 2024-08-26.

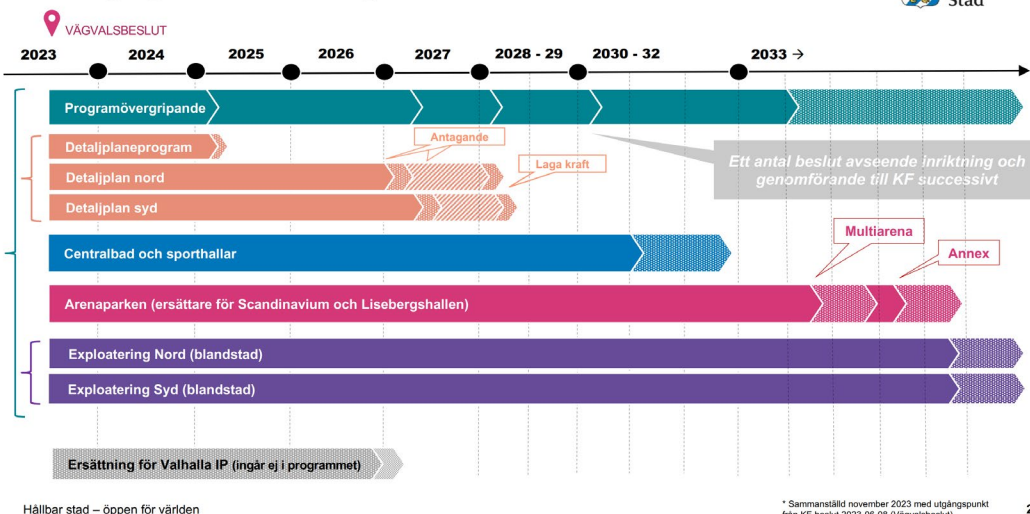
Exploateringsförvaltningen kommer att lyfta förslag till inriktningsbeslut för ny arena och stadsutveckling inom till exploateringsnämnden i november 2024.

Samrådsyttrande för förslag till *detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan* och *detaljplan norr om Valhallagatan för centralbad och blandstad* planeras lyftas till exploateringsnämnden i senare delen av kvartal 1 2025.

Tidplan

Tidplanen för utbyggnaden av området hänger samman med genomförandet av detsamma. XLPM-Programmets bastidsplan nedan är baserad på innehållet i det vägvalsbeslut som togs i kommunfullmäktige i juni 2023.

Övergripande bastidplan*



Detaljplanernas preliminära tidplan anger samråd för detaljplanerna är planerat till kvartal 1 2025 och ett antagande vid årsskiftet 2026/2027 - kvartal 1 2027.

Blekebrons preliminära tidplan anger genomförandestudie 2024 – 2025, projektering 2025-2026, miljödom 2026-2027, produktion 2027-2028.

Bedömning av genomförande

Kommunens ekonomi, politiska vägval samt eventuella överklagande av detaljplanernas antagande påverkar genomförandet av planeringsförslaget.

Genomförandet är förenat med en hög grad av komplexitet bland annat på grund av omfattande byggprojekt, lång utbyggnadstid, tillståndsprövning, befintliga verksamheter som ska vara i drift i kombination med begränsade ytor för etableringar.

Utbyggnaden av området påbörjas efter att detaljplanerna vunnit laga kraft och kommer att ske stegvis. Första utbyggnadssteget är rivning av befintlig förskola och markparkering norr om Valhallagatan för frigörande av ytor för uppförandet av bad och idrottshallar. Södra delen med arena och mässkvarter, kan utvecklas först efter att det nya badet uppförts och rivningar av befintliga idrottsfunktioner och Valhallabadet skett. Kvarteren för bostäder och skola ligger sent i utbyggnadsplaneringen.

Exploateringsförvaltningen ska, efter hand som bebyggelsen färdigställs, bygga ut allmän plats så att platserna kan användas för deras avsedda ändamål. Den allmänna platsen rymmer många funktioner och ändamål, både ovan och under mark, vilket ställer krav höga på teknisk och tidsmässig samordning både inom allmän plats samt mellan allmän plats och kvartersmark.

Blekebron byggs enligt befintlig detaljplan. Stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen har identifierat samordningsvinster med att stadsmiljöförvaltningen bygger Blekebron samtidigt som stadsmiljöförvaltningens genomför kanalmursprojektet. Stadsmiljöförvaltningens tidplan för genomförande av projektet och detaljplanernas laga kraft skiljer sig och kanalmursprojektet ligger tidsmässigt före.

Utifrån de genomförandemässiga förutsättningarna för ekonomi, utbyggnadsordning, samordningsbehov, tillståndsprövning samt de högt satta tidsmålen, anser kontoret att den traditionella kronologiska processen där projektering utförs efter det att detaljplan vunnit laga kraft inte leder till tillräcklig framdrift och ett tillfredsställande säkerställande av genomförbarhet. Att påbörja projektering parallellt med detaljplanens process ger dels att man tidigare i processen vet vad som är genomförbart (tekniskt och ekonomiskt) och inte och kan hantera dessa frågor i tid, dels att utbyggnaden kan påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Beskrivning av de förberedande åtgärderna

Blekebron

En ny gång- och cykelbro över Mölndalsån. Åtgärden omfattar genomförandestudie, projektering och utförande. Bedömd kostnad är ca 36 miljoner kronor.

Miljötillstånd (vattendom)

Den aktuella platsens förutsättningar, nära Mölndalsån samt ytliga grundvattennivåer ger utgångspunkten att miljötillstånd behöver sökas. Kostnader för konsultstöd och utredningar bedöms till ca 2 miljoner kronor.

Genomförandestudie

En genomförandestudie är ett steg i att säkra att detaljplanerna är genomförbara och kommer utföras på delar av allmän plats. Bedömd kostnad är ca 5 miljoner kronor.

Projektering allmän plats

Som ett led säkra genomförbarhet, samordning och byggstart så snart som detaljplanen vunnit laga kraft projekteras del av allmän parallellt med detaljplaneprocessen. Projektering behövs också för tillståndsansökan (vattendomen). Bedömd kostnad är ca 20 miljoner kronor.

Flytt av förskola

Utbyggnaden av området medför behov att tillskapa ersättningsfunktion utanför programområdet för befintlig förskola som rivs. Bedömd kostnad är ca 2 miljoner kronor

Utredningskostnader

Exploateringsförvaltningen utför ett stort antal utredningar för allmän plats och för den kvartersmark som längre fram i processen kommer markanvisas till exploatör. Bedömd kostnad är ca 10 miljoner kronor.

Totalt bedöms kostnaderna för åtgärderna uppgå till ca 75 miljoner kronor varav ca 6 miljoner kronor är upparbetade.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att förberedande åtgärder inför genomförande av detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan samt detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan behövs för att klara av att följa de av kommunfullmäktige uppsatta målen och tidplanerna.

Samtliga kostnader är nominerade i projektets förslag till budget. De förberedande åtgärderna som tas upp i detta tjänsteutlåtande utförs i takt med att detaljplanen är genomförbar.

Kristina Lindfors
Direktör

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder



Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-09-23. Dnr EXF-2023-00680



Kartredovisningen har inte fattat värde.
© Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-08-12

Detalj-karta

