

Diarienummer: 1067/23
Handläggare: Fredrik Kogerfelt, Programledare Skeppsbron
Carl Cronqvist, Bolagsjurist
Datum: 21 december 2023

Ny detaljplan Skeppsbron – Konsekvenser och förutsättningar för Älvstranden Utveckling AB & Södra Älvstranden Utveckling AB

Inledning

Syftet med detta PM är att, med utgångspunkt i Göteborg Stads kommunfullmäktiges beslut vid sammanträde den 12 oktober 2023 ("**KF-beslut 2023**"), belysa *konsekvenserna av och förutsättningar för att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron* utifrån Älvstranden Utveckling AB & Södra Älvstranden Utveckling AB:s ("**Älvstranden**") roll som markägare och kommunal exploatör på Skeppsbron.

I detta PM görs inga bedömningar om eventuella negativa skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma för det fall kommunen väljer att hantera ärendet på annat sätt än vad som beskrivs nedan.

Sammanfattning

Under förutsättning att pågående genomförande av Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg, 1480K-II-5156 ("**Detaljplanen**") avbryts och ett nytt arbete med en ny detaljplan för området beslutas får det följande identifierade **konsekvenser** för Älvstranden:

- Att årsresultatet för 2023 för Södra Älvstranden Utveckling AB belastas med 195 miljoner kronor.
- Att Exploateringsförvaltningens fordran på Älvstranden om totalt 73 miljoner kronor avseende utbetalning av exploateringsbidrag tillsvidare bestrids.
- Att förskottsersättningen till Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag AB ("**P-bolaget**") för grundläggning av byggrätter och allmänplatsmark ovan Parkeringsanläggningen ("**Skeppsbrogaraget**") om totalt 70 miljoner kronor går åter till Älvstranden.
- Att Markanvisningsavtal och Intentionsavtal om markanvisningar förfaller utan ersättningsskyldighet till markanvisade parter.
- Att det fortsatt åligger Göteborgs Stad ("**Staden**") att anlägga påseglingsskyddet för del av bebyggelsen på Masthuggskajens Halvö till årsskiftet 2026/2027.
- Att Älvstrandens genomförandeorganisation och uppdrag att samordna berörda förvaltningar och bolag i genomförandet av Detaljplanen upphör.
- Att pågående planasökan avseende prövning av ökad byggnadshöjd för byggrätt Triangeltomten avslutas.

- Att Älvstrandens markinnehav på Skeppsbron blir tillgängligt för längre uthyrning och annan alternativ användning.
- Att nyttan, i form av ett ökat flöde av människor längs den Södra Älvstranden från det tillkommande kajstråket och Skeppsbropiren uteblir.
- Att, utifrån Plan- och bygglagens (**"PBL"**) bestämmelser begära kompensation för den planskada som uppstår. Frågan om kompensation för den skada som uppkommer behöver dock ses i sin helhet utifrån vilka nyttor arbetet med en ny detaljplan mynnar ut i för Älvstrandens del.

Utifrån Älvstrandens perspektiv är de huvudsakliga **förutsättningarna** inför- och under arbetet med en ny detaljplan:

- Att Staden är initiativtagare och driver arbetet med en ny detaljplan och att Älvstranden deltar i form av markägare och kommunal exploatör i enlighet med det nya ägardirektivet.
- Att projektets aktörer och intressenter enas kring en gemensam realiserbar ambition och målsättning vad gäller såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet. Målbilden med tillhörande effektmål blir sedan den utgångspunkt som projektets aktörer styr genomförandet mot.
- Att Älvstrandens upparbetade exploateringskostnader från den gällande Detaljplanen regleras.
- Att förväntad nivå på exploateringsintäkter i gällande Detaljplan inte är någon garanti för intäktsnivåer i en ny detaljplan.
- Att nuvarande byggrätter inom Detaljplanen påverkas och en ny markanvisning blir aktuell.
- Att Trafikverkets behov av att nyttja markytor för Västlänkens arbete föreligger fram till 2030 vilket kan påverka tidplanen för byggstarter på Skeppsbron.
- Att Älvstrandens överenskommelse med Länsstyrelsen avseende hantering av den arkeologiska lämningen Bastionsmuren beaktas.

Bakgrund

Arbetet med Detaljplanen och dess genomförande utförs av Södra Älvstranden Utveckling AB som är ett dotterbolag till Älvstranden Utvecklings AB, som i sin tur är ett indirekt helägt bolag till Staden. I dokumentet används fortsättningsvis ”Älvstranden” för att beskriva de bågse bolagens konsekvenser och förutsättningar.

Arbetet med ett planprogram för Södra Älvstranden påbörjades i början av 2000-talet i form av ett omfattande idé- och utvecklingsarbete med ett första Programsamråd 2003 som följdes av Dialog Södra Älvstranden och Parallella stadsanalyser år 2005. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige i maj 2007. I augusti 2008 tecknades ett ramavtal mellan dåvarande Fastighetskontoret och Älvstranden i syfte att garantera förnyelse av Södra Älvstranden mellan Rosenlund och Lilla Bommen samt att reglera utbyggnaden av allmän platsmark.

Arbetet med detaljplanen fortsatte och under samrådsprocessen togs beslut om att dela upp arbetet i två detaljplaner varav etapp 1, *Detaljplan för Spårväg Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven* antogs och vann laga kraft 2012.

Baserat på det tidigare tecknande ramavtalet ingick dåvarande Fastighetskontoret och Älvstranden i juni 2013 ett genomförandavtal (**”Exploateringsavtalet”**) som reglerar genomförandet av Detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2015 med en genomförandetid på 10 år. I samband med detta genomfördes lantmäteriförrättning och fastighetsbildning genom att mark och 3-D utrymmen överfördes från Älvstranden till Staden och vice versa enligt Detaljplanens gränser.

I juni 2016 ingår Älvstranden och P-bolaget ett genomförandavtal (**”Genomförandavtalet”**) där P-bolaget åtar sig att fullfölja uppförandet av Skeppsbrogaraget vilket erfordras för genomförandet av Detaljplanen. Samma år ingår Älvstranden och Förvaltnings AB Framtiden (**”Framtiden”**) ett intentionsavtal (**”Intentionsavtalet”**) med en avsiktsförklaring om att Framtiden ska förvärva byggrätten i Kvarteret Redaren på Skeppsbron.

Under 2017 tecknar Älvstranden markanvisningsavtal och samverkansavtal avseende fastigheterna:

- Verkstaden Nord med Nordr Sverige AB (tidigare Veidekke Bostad AB)
- Verkstaden Syd med AF Projektutveckling AB
- Kajhus 1 med Studor AB
- Kajhus 2 med BJC Group AB
- Kajhus 4 med TB-Projekt Väst AB
- Kajhus 5 med BJC Group AB

Senare samma år tecknar Älvstranden markanvisning- och överlåtelseavtal avseende fastigheterna Inom Vallgraven 49:4 och 49:5 (Nuvarande tillbyggnad av Merkurhuset) med Kommanditbolaget Biet som samägs av Platzer Fastigheter AB och Bygg Göta AB.

I november 2020 fattar kommunfullmäktige beslut (**”KF-beslut 2020”**) om att genomföra Skeppsbron etapp 2 och Älvstranden gavs i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron skulle följa den beslutade inriktningen. Dåvarande Trafikkontoret fick i uppdrag att samordna

utbyggnaden av allmän platsmark och P-bolaget fick i uppdrag att uppföra och förvalta Skeppsbrogaraget.

I början av 2023 sjösätts Stadens nya stadsutvecklingsorganisation och ett nytt ägardirektiv för Älvstranden beslutas.

I oktober 2023 beslutar Göteborg Stads kommunfullmäktige att ge i uppdrag till Stadsbyggnadsnämnden ”...att skyndsamt utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta fram en detaljplan för Skeppsbron” med återrapporering i Stadsbyggnadsnämnden (”KF-beslut 2023”).

Konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan

Nedan sammanfattas de huvudsakliga konsekvenserna för Älvstranden vid ett definitivt avbrytande av pågående genomförande av Detaljplanen.

Avtal

För att möjliggöra genomförandet av Detaljplanen har Älvstranden tecknat flera olika avtal med tredje man. Nedan redogörs för de avtal som påverkas om Detaljplanen inte genomförs.

Exploateringsavtalet

Avtalsparter: Älvstranden och Staden, via Exploateringsförvaltningen

Avtlets innebörd: Båda parter har enligt avtalet åtagande att snarast möjligt efter det att Detaljplanen vann laga kraft påbörja utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän plats. Enligt avtalet ska Älvstranden erlagga exploateringsbidrag motsvarande den nettointäkt som Älvstranden redovisar för sin del av utbyggnaden av Detaljplanen. Avtalet upprättades 2013.

Konsekvenser

Utifrån hur PBL är utformat och med hänsyn till verkningarna av KF-Beslut 2023 är Älvstrandens bedömning att det inte finns något lagligt stöd att utkräva exploateringsbidrag för Detaljplanen avseende den fordran som Exploateringsförvaltningen har på Älvstranden som uppgår till 73 miljoner kronor.

Med hänsyn till hur Exploateringsavtalet är utformat, där exploateringsbidraget är relaterat till Älvstrandens nettointäkt från Detaljplanen, och då Älvstranden i aktuellt fall förväntas göra en nettoförlust, saknas enligt Älvstrandens bedömning även grund för att utkräva exploateringsbidrag enligt Exploateringsavtalet.

Eftersom Älvstranden gör en nettoförlust finns även möjligheten att lyfta frågan om ekonomisk kompensation med hänvisning till Exploateringsavtalet i form av ersättning för planskada. Frågan om kompensation för den skada som uppkommer behöver dock ses i sin helhet utifrån vad arbetet med en ny detaljplan mynnar ut i för Älvstrandens del. Storleken på den skada som Älvstranden lider är i praktiken beroende av hur en ny detaljplan utformas och det rådande marknadsläget vid tiden för markanvisningar m.m.

Ett kommande exploateringsavtal mellan Älvstranden och Staden bör härmed beakta helheten av effekten av att Detaljplanen inte genomförs tillsammans med effekterna av en

ny detaljplan. I sammanhanget bör även beaktas potentiella skadeståndsanspråk från andra aktörer som Älvstranden har ingått avtal med och som är beroende av Detaljplanens genomförande, även om denna risk bedöms som låg i dagsläget.

Genomförandeavtalet

Avtalsparter: Älvstranden och P-bolaget

Avtalets innebörd: Avtalet säkerställer uppförandet av Skeppsbrogaraget vilket är en avgörande förutsättning för Detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar bland annat parternas åtaganden och ansvar, bland annat överlåtande av mark (3-D utrymmet för Skeppsbrogaraget), kostnadsreglering av grundläggning av ovanpåliggande byggrätter samt ersättning av skada i det fall att Skeppsbrogaraget inte uppförs. Avtalet upprättades 2016.

Konsekvenser

Den utbetalda förskottersättningen till P-bolaget för grundläggning av byggrätter och allmän platsmark om totalt 70 miljoner kronor bör enligt avtalet återgå till Älvstranden. Vidare har Älvstranden enligt Genomförandeavtalet möjlighet att ställa skadeståndsanspråk på P-bolaget avseende upparbetade projektkostnader och potentiella ytterligare skadeståndsanspråk från andra aktörer som Älvstranden har ingått avtal med och som är beroende av Parkeringsgaragets uppförande.

Frågan om kompensation för den skada som uppkommer för Älvstranden i samband med att P-bolaget inte uppfyller sin del av avtalet behöver dock ses i sin helhet utifrån vad arbetet med en ny detaljplan mynnar ut i för Älvstrandens del.

Markanvisning- och Samverkansavtal

Avtalsparter: Älvstranden och AF Projektutveckling AB, Nordr AB (tidigare Veidekke Bostad AB), BJC Skeppsbron AB, Studor Projektutveckling AB, TB-Projekt Väst AB

Avtalets innebörd: Avsiktsförklaring att Älvstranden ska sälja och respektive Byggherre ska förvärva aktuellt område i enlighet med de villkor som framgår av avtalet och enligt senare överenskommelse parterna emellan. Avtalen upprättades initialt 2017 och har sedan dess förlängts i omgångar. Nuvarande förlängning löper ut i juni 2024.

Konsekvenser

Förutsatt att KF-beslut 2023 i förlängningen föranleder att en exploatering enligt Detaljplanen inte förverkligas och att markanvisningarna förfaller blir Älvstranden som utgångspunkt inte ersättningsskyldig Byggherrarna. Det kan dock inte uteslutas att parter till vilka markanvisningar har skett skulle kunna rikta skadeståndsanspråk mot Älvstranden.

Det bör i sammanhanget också nämnas att Stadens utdragna genomförande av förverkligandet av Skeppsbron och den negativ publiciteten som omhuldar projektet riskerar att påverka Älvstrandens anseende på marknaden som en affärsmässig och pålitlig affärspartner.

Intentionsavtalet

Avtalsparter: Älvstranden och Framtiden

Avtalets innebörd: Avtalet innehåller en avsiktsförklaring om att Framtiden ska förvärva en byggrätt på Skeppsbron i Kvarteret Redaren vilket avser kringbyggnaden av Skeppsbron 4 (**"Kinesiska muren"**). Avtalet upprättades 2016.

Konsekvenser

Med anledning av KF-Beslut 2020 som stipulerar intäktsoptimering av tillbyggnaden i Kvarteret Redaren utarbetades ett Tillägg till Intentionsavtal parterna emellan. Tillägget innebär att priset på marken ska uppgå till marknadsvärdet med hänsyn tagen till begränsningarna och ambitionerna i projektet, vilket är i linje med KF-beslut 2020. Tilläggsavtalet har fram till dags datum ej undertecknats av avtalsparterna och ingen legal konsekvens bedöms därför följa om Detaljplanen inte genomförs.

Exploaterings- och markfördelningsavtal

Avtalsparter: Älvstranden och Konsortieparterna på Masthuggskajen/Halvön

Avtalets innebörd: Exploaterings- och markfördelningsavtalet (**"EMA"**) reglerar dels villkor, omfattning och former för överlåtelsen av exploateringslotterna från Älvstranden till Byggherrarna, dels villkor, former och underlag för Parternas åtaganden i samband med utbyggnad av Masthuggskajens detaljplan. Avtalet upprättades 2019.

Konsekvenser

Masthuggskajens detaljplan förutsätter indirekt att Skeppsbrons Detaljplan avseende utbyggnationen av bland annat allmän platsmark är genomförd under Detaljplanens genomförandetid om 10 år. I praktiken innebär detta att Skeppsbropiren ska stå klar 2025, det vill säga i god tid innan inflyttning av kvarter A3 och A4 på Halvön. För undvikande av oklarhet finns i EMA också noterat att *"Älvstranden, i form av stadens avtalspart ska tillse att ett påkörningsskydd anläggs i tid och omfattning så att detta inte utgör hinder mot erhållande av slutbesked avseende uppförda byggnader inom Halvön"*.

Om Detaljplanen inte genomförs behöver påseglingsskyddet för bebyggelsen på Halvön anläggas i tid och omfattning för att uppfylla Älvstrandens och Stadens åtaganden enligt PBL och mot avtalsparterna i EMA. Med anledning av detta ställde sig Skeppsbrons huvudprogramstyrgrupp i november 2023 bakom Exploateringsförvaltningens förslag om att överföra uppdraget att projektera och bygga påseglingsskyddet från Skeppsbrons huvudprogramstyrgrupp till Masthuggskajen huvudprogramstyrgrupp för vidare hantering. Därmed har Älvstranden, i enlighet med KF-beslut 2023 fullföljt sitt samordningsansvar, *"...att i samverkan med berörda parter, säkerställt fortsatt arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner"*.

En ytterligare konsekvens av att Detaljplanen inte genomförs är att kajstråket och den yttre förbindelsen mellan Masthuggskajens Halvö och Skeppsbron uteblir. Förbindelsen är en väsentlig del i utbyggnaden av hela Södra Älvstranden för att tillskapa ett naturligt flöde av människor och ett sammanhängande kajstråk från Operan och Packhuskajen i öster via Stenpiren till Masthuggskajens nya Halvö och vidare förbi nuvarande Stenas Danmarksterminal i väster. Att förhålla sig till förväntningarna på Stadens kommunala

anläggningar, utifrån förutsättningarna som gällde vid tidpunkten för ingångna EMA bör därför vara prioriterat i ett kommande detaljplanearbete.

Hyreskontrakt för projektkontor i Kinesiska muren

Avtalsparter: Exploateringsförvaltningen och Higab AB

Avtalets innebörd: Hyreskontrakt för hyra av kontors- och informationslokaler i (**"Projektkontoret"**) för Detaljplanens genomförandeorganisation. Avtalen upprättades 2022.

Konsekvenser

Som en direkt konsekvens av KF-Beslut 2023 har Skeppsbrons programorganisation succesivt avvecklats under hösten 2023 och under förutsättning att ett slutligt beslut fattas föreligger inte längre något behov av Projektkontoret. För Älvstranden innebär det en fortsatt årlig förgäveskostnad för hyra av Projektkontoret på totalt cirka 200 000 kronor under avtalets löptid, under förutsättning att Higab inte finner en ersättningshyresgäst.

Ekonomi

Exploateringsavtalet bygger på en äldre finansieringsmodell där Älvstrandens nettoöverskott ska föras över till Staden i form av exploateringsbidrag.

Konsekvenser

Om nuvarande Detaljplan inte fullföljs kommer 195 mnkr att belasta 2023 års resultat för Södra Älvstranden Utveckling AB. Beloppet består av hittills nedlagda projektkostnader och är således ingen fortsatt tillgång för bolaget. I tillägg till detta har det redan tagits ut 20 mnkr i tidigare års resultaträkning för kostnader som avser Detaljplanen men som av olika anledningar inte kunnat redovisas som pågående arbete/bokfört värde. Med anledning av detta hemställde Älvstranden Utveckling AB till kommunfullmäktige om att få lämna kapitaltillskott från Älvstranden Utveckling AB till Södra Älvstranden Utveckling AB vilket också beslutades.

Älvstranden bedömer att det inte finns någon grund för att utkräva exploateringsbidrag för Detaljplanen så därav görs heller inga bedömningar om eventuella negativa skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma för det fall kommunen väljer att hantera ärendet på annat sätt.

Älvstrandens ansvar för programorganisationen

I KF-Beslut 2023 fastslås bland annat att:

- "...nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget samt pausa programorganisationen för genomförandet av Detaljplanen med undantag för arbetet som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner".
- "Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, ges i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron".

Med anledning av detta har Skeppsbrons huvudprogramstyrgrupp ställt sig bakom Stadsbyggnadsförvaltningens förslag att hålla kvar bemanningen i form av programledningen för att bistå i det tilldelade utredningsuppdraget.

Konsekvenser

För Älvstrandens del innebär det att delprogramledare kvarter samt programledaren för Skeppsbron tills vidare kvarstår helt eller delvis i sina respektive roller. Att Älvstranden fortsatt bemannar programledarrollen bör dock ses som en övergångslösning då Stadens nya stadsutvecklingsorganisation och Älvstrandens nya ägardirektiv innebär en succesiv avveckling av Älvstrandens samordnande roll så som den har sett ut fram till i dag.

Byggrätt Triangeltomten - Planansökan för ändrad byggnadshöjd

KF-Beslut 2020 stipulerar att en ökad exploatering av fastigheten ska prövas för att möjliggöra ökade intäkter. En planansökan om planbesked för ändrad byggnadshöjd, som skulle möjliggöra en ökad exploateringsgrad lämnades in i oktober 2021. I Stadsbyggnadsförvaltningens förprövningsrapport görs bedömningen att en viss ökning av byggnadshöjden bör prövas och att ett planarbete skulle kunna påbörjas tidigast under 2024.

Konsekvenser

Nästa steg är att ingå planavtal med Staden men detta är inte aktuellt så länge utredningen om genomförandet av Detaljplanen pågår. Om beslut om en ny detaljplan fattas avslutas ärendet.

Nyttjande av markområdet fram till ett genomförande

Det finns flera aspekter att ta hänsyn till avseende nyttjandet av det oexploaterade markområdet fram till genomförandet av en ny detaljplan för Skeppsbron. Fram till dags datum har merparten av ytorna nyttjats till parkering genom att Älvstranden upplåter markytor till P-bolaget. Älvstranden upplåter även markyta (Triangeltomten) till Trafikverket för omledning av trafik, etablering, rening av processvatten och uppställning av arbetsmaskiner för Västlänkens räkning.

På Skeppsbron finns även sedan 2016 den så kallade 'Playan' etablerad som är en temporär åtgärd/platsutvecklingsprojekt i syfte att ta vara på luckan som finns i ett stadsutvecklingsprojekt och på så sätt stärka områdets identitet, etablera platsen och verka trygghetsskapande. I anslutning till Playan finns en kajplats som Älvstranden arrenderar ut till cafébåten m/s Eira. Playan förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen.

För den pågående Halvöentreprenaden finns möjlighet att nyttja den västra delen av kajen framför Rosenlundsverket för materialupplag. Innan detta görs bör dock en fördjupad utredning och inspektion göras av kajens konstruktion i det aktuella området. I övrigt gör Exploateringsförvaltningen bedömningen att det inte finns några tydliga indikationer på att det föreligger några akuta risker med kajkonstruktionen utifrån nuvarande användning.

I kölvattnet av KF-beslut 2023 har följande tillkommande behov och önskemål kanaliseras via Älvstranden och Exploateringsförvaltningen:

- Utökat behov för Trafikverket/Västlänken av etableringsytor motsvarande cirka 70 parkeringsplatser samt behov av förlängd upplåtelseid fram till år 2030.

- Önskemål från KB-Biet som äger och förvaltar Merkurhuset att framför deras fastighet mot Göta älv tillsammans med Staden tillskapa temporära åtgärder/platsutveckling för att möjliggöra uthyrning av lokalerna i bottenvåningen på Merkurhuset och samtidigt bidra till att göteborgarna och besökare ges tillgång till området.

Konsekvenser

Med anledning av identifierade behov bör det kommande beslutet om Skeppsbrons framtid även innefatta en staden-gemensam viljeinriktning för hur markområdet på Skeppsbron lämpligast nyttjas/prioriteras fram till ett genomförande.

Förutsättningar för att ta fram en ny detaljplan

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förutsättningarna och frågeställningarna som behöver hanteras inför- eller under arbetet med en ny detaljplan för Skeppsbron.

Älvstrandens ansvar och roll

Stadens nya stadsutvecklingsorganisation och Älvstrandens nya ägardirektiv innebär att Älvstrandens tidigare uppdrag som samordnare av stadens aktiviteter inom det geografiska området Skeppsbron i Älvstaden upphör.

Älvstrandens roll på Skeppsbron i ett kommande detaljplanearbete blir således mer renodlad i form av markägare och kommunal exploatör av kvartersmark. Under förutsättning att KF-beslutet 2023 verkställs av ett beslut i Stadsbyggnadsnämnden blir Staden initiativtagare till att en ny detaljplan arbetas fram, ej Älvstranden.

Exploateringsekonomi

För att kunna bedöma nyttan av en ny detaljplan för Älvstranden, behöver en tidig dialog initieras av Staden som belyser de ekonomiska förutsättningarna, målbilden, förväntningarna på de kommunala anläggningarna/kvartersmarken och fördelning av exploateringskostnader. Därtill behöver klarläggas hur det ekonomiska arvet, det vill säga Älvstrandens upparbetade exploateringskostnader från den gällande Detaljplanen ska hanteras.

Merparten av exploateringsintäkterna i gällande Detaljplan baseras på lämnade priser i nuvarande markanvisningsavtal. Dessa nivåer är ingen garanti för intäktsnivåer i en ny detaljplan.

Byggrätter i Detaljplanen kontra ny detaljplan

Kajhusen

Av KF-beslut 2023 framgår att arbetet med Skeppsbrogaraget ska avbrytas, vilket oaktat kommer få stor påverkan för ett kommande detaljplanearbete i sin helhet och byggrätterna ovanpå garaget i synnerhet. Härvid står det klart att de byggrätter som Älvstranden innehar inom Detaljplanen kommer att påverkas och i vissa delar sannolikt inte kommer att förverkligas. I synnerhet gäller detta byggrätterna ovanpå Skeppsbrogaraget vars markanvisningar därför med stor sannolikhet inte kommer att förlängas då dessa löper ut i juni 2024.

Verkstaden Nord, Verkstaden Syd och Kv.Redaren

Även om de större markanvisade byggrätterna i Kvarter Nord och Kvarter Syd kan förutsättas bli relativt intakta i en kommande detaljplan så finns det en rad frågeställningar och förändrade förutsättningar att ta ställning till utifrån markanvisningarnas legalitet, legitimitet och affärsmässighet. Detta kommer troligtvis resultera i en ny markanvisning som i så fall även kan inkludera marken i Kvarteret Redaren, det vill säga kringbyggnaden av Kinesiska muren.

Beroende på intentionen i en ny detaljplan bör ett fortsatt bevarandeskydd av Kinesiska muren kunna utvärderas utifrån kvarterets ändamålsenlighet och exploaterings ekonomi.

Triangelstomten

Med det tidigare nämnda förprövningsbeslutet som utgångspunkt bör en ökad byggnadshöjd kunna prövas även i ett kommande detaljplanearbete. Exploateringen av marken behöver dock ta hänsyn till Trafikverket/Västlänkens behov av att fram till 2030 nyttja markområdet. Ytterligare en omständighet att ta hänsyn till är den av P-bolaget byggda nerfartsrampen till det som skulle bli Skeppsbrogaraget och som påverkar byggrättens förutsättningar. Byggrätten kvarstår i dagsläget att markanvisa.

Rosenlundstomten

I ett kommande detaljplanearbete bör Rosenlundstomten ses i ljuset av kommande avveckling av Rosenlundsverket. Området skulle då kunna bli en del av en större byggrätt med ett ändrat verksamhetsinnehåll då Rosenlundsverket ej längre är lika begränsande. Byggrätten kvarstår i dagsläget att markanvisa.

Byggnaden på Skeppsbropiren

Uppförandet av Byggnaden på Skeppsbropiren förutsätter att byggbar mark tillskapas i form av utbyggnaden av Skeppsbropiren i älven. Vid ett omtag av Detaljplanen bör en utökning av byggrättens utbredning och byggnadshöjd kunna prövas utifrån Rosenlundsverkets förändrade förutsättningar och den tillkommande högre bebyggelsen på Halvön. I det kommande arbetet bör man fortsatt ta fasta på byggnadens unika läge samt eftersträva en gemensam målbild för byggnaden avseende innehåll, arkitektonisk utformning och samspelet med omkringliggande ytor. För att undvika merkostnader bör byggnadens utformning samordnas med påseglingsskyddet för Halvön. Byggrätten kvarstår i dagsläget att markanvisa.

Målbild för Skeppsbron

I samband med återstarten av genomförandet av Detaljplanen, som föranleddes av KF-beslutet 2020 initierades ett ökat fokus på hållbarhet vilket resulterade i framtagandet av Skeppsbrons Hållbarhetsprogram. Hållbarhetsprogrammet bygger på tidigare ställningstaganden och styrdokument och arbetades fram gemensamt av projektets aktörer i syfte att säkerställa en implementering av Göteborgs Stads mål med koppling till hållbarhet i stadsutvecklingen. Bland dessa kan nämnas Kvalitetsprogram för Skeppsbron, Vision Älvstaden 2012, Göteborgs stad miljö- och klimatprogram 2021–2030, Göteborgs stads energiplan 2022–2030, Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022–2030, Göteborgs stads plan för en jämlik stad 2018–2026, Trafikstrategi för en nära storstad samt Göteborg 2035. Hållbarhetsprogrammets innehåll och målstyrningsmodell, med bred förankring i förvaltningar och bolag bör i mångt och mycket kunna återanvändas i ett kommande detaljplanearbete.

För Älvstrandens del ligger det framarbetade Hållbarhetsprogrammets målsättning för klimatpåverkan vid husbyggnation i linje med bolagets ägardirektiv som stipulerar att *”Bolaget ska tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden”*.

För att uppnå den nuvarande målbilden för Skeppsbron om en befolkad mötesplats *”Göteborgarnas nya, spännande mötesplats vid älven”* innehåller Hållbarhetsprogrammet en strategi för hur platsen ska utvecklas till en destination med en tydlig och unik identitet med fokus på social matkultur, inslag av kulturverksamhet, kommunal service och mötet med vattnet. Centralt i det arbetet har varit Älvstrandens arbete med bottenvåningslokalerna och strategin att markanvisade exploatörer ska lämna över bottenvåningslokalerna i form av ’rålokal’ till Älvstranden som sedan utvecklar bottenvåningslokalerna i egen regi över tid. I ett kommande detaljplanearbete behöver, förutom att ta ställning till den övergripande målbilden för Skeppsbron om en befolkad mötesplats, ställning tas till om Älvstranden är den aktör som är bäst lämpad att skapa ett innehåll och en långsiktig förvaltning av bottenvåningslokalerna. Detta med Älvstrandens nya ägardirektiv i åtanke som föreskriver att *”...Bolaget ska inte långsiktigt äga och förvalta fastigheter”*.

Fastighetsbildning

I samband med Detaljplanens antagande ingicks en överenskommelse om fastighetsbildning mellan Staden och Älvstranden som reglerar överföring av mark och 3D-utrymmet för Skeppsbrogaraget mellan parterna. Älvstranden överlät sedan 3D-utrymmet för Skeppsbrogaraget till P-bolaget vilket även innefattade den numera byggda underfarten till Skeppsbrogaraget. Överenskommelsen låg sedan till grund för lantmäteriförrättningen som omhändertog fastighetsregleringarna knutna till Detaljplanen.

En ny lantmäteriförrättning som ’backar’ genomförda fastighetsregleringar och som hänsyn tar nya förutsättningar upprättas lämpligtvis i samband med antagandet av en ny detaljplan.

Miljödom för vattenverksamhet

Utifrån Älvstrandens initiala markinnehav på Skeppsbron står Älvstranden, tillsammans med Staden som medsökande i Skeppsbrons miljödom vars förlängning vann laga kraft 2023-02-03 och som gäller till och med 2030-07-10. I en ny detaljplan kommer Älvstranden troligast inte stå som medsökande till en ny miljödom utifrån nuvarande markindelning.

Parkering och mobilitet

Parkeringsutredningen för Detaljplan Skeppsbron togs fram av dåvarande Trafikkontoret under 2019 och uppdaterades 2022 utifrån nuvarande riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering i Göteborg. Parkeringsutredningen visar det parkeringsbehov som finns inom Skeppsbron för bil och cykel samt det parkeringsbehov för bil som finns på Skeppsbron men som alstras av verksamheter utanför Detaljplaneområdet. I arbetet med en ny detaljplan för Skeppsbron behöver parkering- och mobilitetsutredningen uppdateras utifrån den kommande detaljplanens förutsättningar och Stadens omkringsliggande behov av parkeringsplatser för bil och cykel.

Med utgångspunkt i:

- områdets direkta närhet till god kollektivtrafik, cykelinfrastruktur och service
- Stadens mobilitet- och parkeringsplaneringsriktlinjers intention att *”Mobilitetsbehov med bil bör så långt möjligt ersättas med andra lösningar”*, bland annat för att det *”ökar möjligheten till god projektekonomi”*
- Älvstrandens ägardirektiv att *”Bolaget ska använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden”*.

bör, i ett kommande arbetet med en ny detaljplan, ett Parkeringstal lägre än nuvarande riktlinje om 0,2 parkeringsplatser per lägenhet prövas. I arbetet behöver också hänsyn tas till Älvstrandens överenskommelse med Merkurhusets fastighetsägare KB-Biet om att över tid tillhandahålla yta för de totalt 31 bygglovspliktiga parkeringarna avseende Merkurhusets tillbyggnad.

Arkeologi och markmiljö

De arkeologiska lämningarna och markmiljön generellt finns väl dokumenterat och kartlagt avseende Älvstrandens markinnehav på Skeppsbron. I samband med utbyggnaden av spårvägsförbindelsen i etapp 1 frilades delar av resterna av den så kallade Bastionsmuren som skär igenom kvarteren Verkstaden Syd, Verkstaden Nord och Triangeltomtens södra delar. Undersökningarna, tillsammans med miljökonsekvensbeskrivningen för Detaljplanen har legat till grund för en efterföljande dialog med Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet kring hur Bastionsmuren ska hanteras arkeologiskt i samband med grundläggning och exploatering av kvartersmarken. Älvstranden och Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet har enats om följande utgångspunkter som behöver beaktas i ett kommande detaljplanearbete:

- Delar av Bastionsmuren som är belägna inom kvarter Verkstaden Syd ska arkeologiskt undersökas och dokumenteras inför ett borttagande.
- Delar av Bastionsmuren som är belägna inom kvarter Verkstaden Nord ska bevaras på platsen (grundläggning av ovanliggande byggnad ska utföras så att muren bevaras under mark för kommande generationer).
- Delar av Bastionsmuren som är belägna inom blivande byggnad på Triangeltomten ska bevaras samt göras tillgänglig för allmänheten (ovanliggande byggnad ska grundläggas och utformas på ett sätt så att den del av muren som är belägen inom blivande huskropp är tillgänglig för allmänheten och möjlig att beskåda).

Kommunal service – förskola

Gällande Detaljplan beskriver behovet av en förskola i området men anger inte en exakt placering av förskolan med tillhörande förskolegård. Med anledning av detta har programmet utarbetat ett utkast till avsiktsförklaring där Stadens aktörers åtaganden finns beskrivna och som möjliggör en fyra avdelningars förskola i Kv. Redaren med tillhörande förskolegård. Det utarbetade förslaget kan användas som grund i ett kommande arbete med en ny detaljplan, förutsatt att ett fortsatt behov föreligger.