

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-20

Diarienummer 0970/22

Avdelningen Stadsutveckling

Sam Michana

Telefon: 031-368 55 86

E-post: sam.michana@kretsloppochvatten.goteborg.se

Smålandsgatan

Förslag till beslut

1. Kretslopp och vattennämnden ger förvaltningen i uppdrag att utföra projekteringsarbeten i överensstämmelse med redovisat förslag.
2. Utgifterna för angivna projekteringsarbeten får uppgå till totala kostnaden högst 13 mkr tillika 12% av den totala kostnaden för detaljplanens genomförande, i 2022 års prisnivå.
3. Utgifterna för ovan angivna arbeten ska finansieras med medel för avloppsprojekt/Pumpstation och exploateringsprojekt i investeringsplanen för 2021–2028 och skyfallsled behöver finansieras med skattemedel.

Sammanfattning

Ärendet har 2023-08-23 varit i ett samlat informationsärende i Kretslopp och Vattennämnden.

Göteborg Stad ska bygga en ny exploatering med verksamheter och kategoribostäder, pumpstation och skyfallsled.

Kretslopp och vatten har identifierat ett flertal ledningar som ska flyttas från nuvarande allmän plats som enligt ny detaljplan blir kvartersmark för att frigöra mark för kommande exploatering och förstärka ledningsnätet med utbyggnad i gatorna runt omkring.

För vidare inblick i ekonomin, se ”Bedömning ur ekonomisk dimension”.

Kretslopp och vatten

Marianne Erlandson
Förvaltningsdirektör

Bilagor

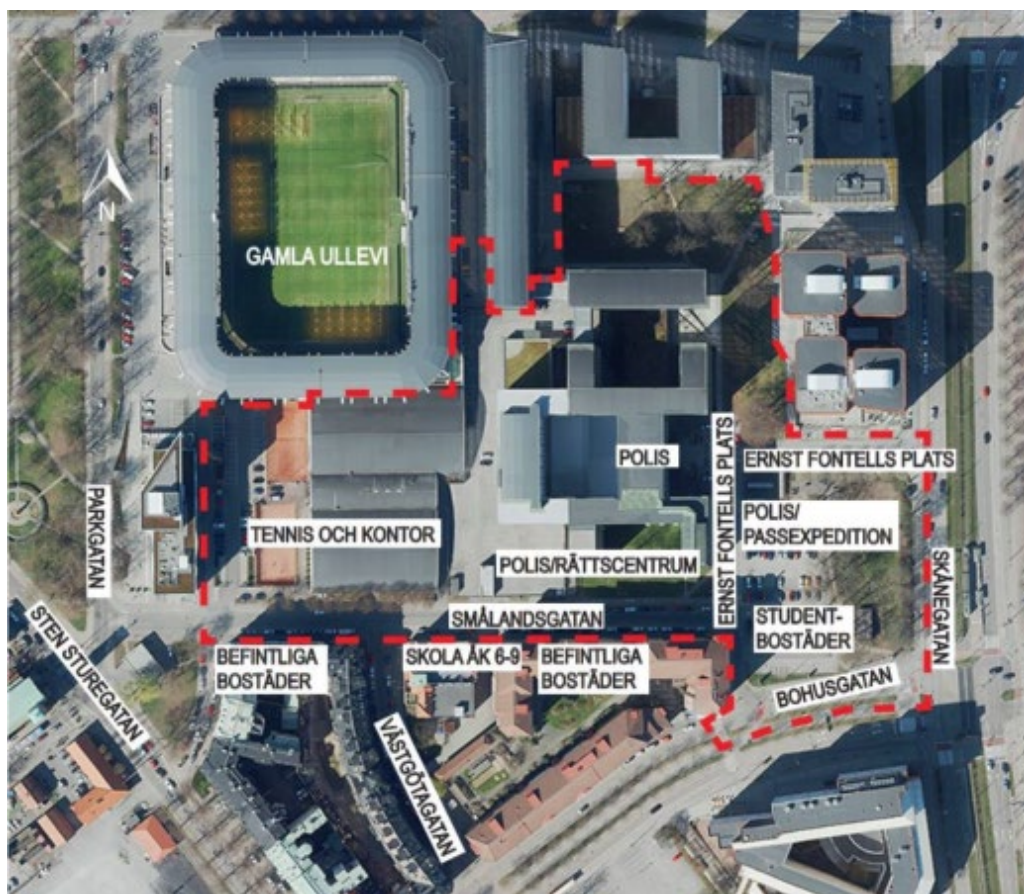
Bilaga 1. DP Smålandsgatan med översiktsfoton och en förslagsskiss

Ärendet

Kretslopp och vattennämnden har att besluta om detaljprojektering av/för detaljplanen ”*Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden*”. Syftet med detaljplanen är utbyggnad av Rättscentrum samt kontor och bostäder vid Ernst Fontells Plats och vid Ullevi Tennis.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät men såväl ledningsflyttar, uppdimensionering och ledningsutbyggnad krävs för detaljplanens genomförande enligt utformningen som visas i genomförandestudie-handlingarna. Detaljplanen har ej vunnit laga kraft ännu, Göteborg Stad Exploateringsförvaltningen är beredda att riskera pengar för att genomföra projektering då funktionerna som innefattas i detaljplanen är kritisk för samhällets framtida funktion. KoV har fått beställning av Exploateringsförvaltningen för att genomföra detaljprojektering. Detaljplanen är prioriterad eftersom den innefattar nya lokaler för Rättscentrum och nya Poliskåren, se förklarande översigtsbild nedan.



Översigtsbild 1: Visar de prioriterade funktioner som ska byggas i detaljplanen.

Nya ledningar och uppdimensionering av ledningar kommer krävas längs stora delar av Smålandsgatan medan ledningar som idag korsar Ernst Fontells plats

flyttas ut i Bohusgatan. Dessa ledningsarbeten kommer också innebära att det krävs vissa arbeten i Skånegatan, Sten Sturegatan och eventuellt Västgötagatan.

Det finns idag en pumpstation på Heden som behöver flyttas för att kunna nyttja befintlig allmän plats till ny kvartersmark för ny exploatering. En ny uppdimensionerad spillvattenpumpstation har varit en förutsättning för att kunna försörja tillkommande exploatering enligt handlingarna. Kretslopp och vatten har under hösten 2022 fått beviljat bygglov för en ny spillvattenpumpstation med placering på Stureplatsen. Det förväntas bli en stor och komplex entreprenad där det förutom en ny pumpstation också behöver förläggas nya samt dimensionera upp befintliga ledningar i både Sten Sturegatan och längs stora delar av Parkgatan längs Heden. Det kommer krävas stort fokus på samordning med övriga arbeten vilka föräns av denna komplexa detaljplan vilket föränsleder att Exploateringsförvaltningen kommer samordna och handla upp en gemensam detaljprojekteringskonsult.

Dagvattenhantering

I projekteringsskedet krävs det ett tätt samarbete mellan Exploateringsförvaltningen och Kretslopp och vatten för att ge förutsättningar för fördröjningsmagasinet vilket avses byggas intill exploateringen på Ernst Fontells plats.

Sprinkler och trycksatta stigarledningar

I projekteringsskedet krävs det ett tätt samarbete mellan Kretslopp och vatten och exploatörerna då KoV vet att högsta huset är cirka 72 meter och att räddningstjänsten har krav på stigarledningar i alla byggnader som är högre än 24 meter, samt om byggnaden är högre än 40 meter är det krav på trycksatta stigarledningar.

Skyfallshantering

Kretslopp och vatten har under detaljplanearbetet genomfört en förstudie för att studera genomförbarheten av skyfallsanläggningen från lågpunkten utanför Ullevi Tennis till Fattighus ån.

Förvaltningsansvar för skyfallsanläggningen fördelas enligt Göteborgs stads anvisning om hantering av skyfall och den ska finansieras av skattemedel.

Förvaltningens bedömning

Kretslopp och vatten behöver flytta och kapacitets höja en befintlig Spillvattenpumpstation på Heden, till ny placering i Stureplatsen bredvid en drivmedelsstation/bensinmack. För detaljplanens genomförande behövs även flytta en 90 meter dricksvattenledning dimension V700Stål ledning som annars kommer i konflikt med ny exploatering. En dricksvattenledning V127 mm i Smålandsgatan och Ernst Fontells plats kan inte heller ligga kvar, utan behöver flyttas p.g.a. nya exploateringen och kapacitetsförhöjning. I detaljprojektering kommer dessa båda ledningar att parallellförflyttas ut i körbanan i Bohusgatan.

Kretslopp och vatten kommer att hålla i projektering för Spillvattenpumpstation och skyfallsled i egen regi. Exploateringsförvaltningen kommer därefter ta med resterande delar i sin detaljprojektering och utbyggnad av detaljplanen.

Skyfallskostnaden kommer Exploateringsförvaltningen (f.d. Fastighetskontoret) att betala via exploateringsmedel för att detaljplanen ska gå att bygga ut.

Planen tillstyrktes av stadsbyggnadsnämnden 28 mars 2023 och antogs av kommunfullmäktige 25 maj 2023. Planen är förnärvarande överklagad till Mark- och miljödomstolen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nedan redovisas samtliga kostnader för hela detaljplanens utbyggnad och utgifterna för angivna projekteringsarbeten får uppgå till totala kostnaden högst 13 mkr tillika 12% av den totala kostnaden för detaljplanens genomförande, i 2022 års prisnivå det är denna vi beslutar om i detta ärende.

VA Exploatering – Kostnader för att försörja detaljplanens exploatering

- 11,5 mkr - För ledningsutbyggnad
- 2 mkr - Dagvattenmagasin 120 m³ effektiv magasinvolym (cirka 170 m³ beräknad bergkross)

Avdelning internt på Kretslopp och Vatten – Avloppsavdelningsprojekt PUA

För pumpstation och tillhörande spillvattentryckledningar 25% bekostas av PUA och därefter 75% av VA-exploateringsmedel.

- 35 mkr - Spillvattenpumpstation med breddning
- 12 mkr - Ny spillvattentryckledning i dimension SGN450 mm, 300 meter 40 000kr/m

Kostnad som belastar 25% av PUA totalt= 9 mkr

KUND - Ledningsflytt på grund av ny exploatering (Exploateringsförvaltningens kostnader)

- 6 mkr för ledningsflytt V700stål Ernst Fontells Plats
- 1,5 mkr för ledningsflytt V300sgn i Smålandsgatan/ Ernst Fontells Plats
- 11 mkr Skyfallsled, avledning från lågpunkt vid Gamla Ullevi vilket bekostas av skattemedel

Total KoV budget för all VA är: 64,3 mkr

Total VA + skyfallskostnad för hela DP är: 82,8 mkr

Procentsats riskvärde: 20% risk och 10% oförutsett

Belopp risktillägg och oförutsett: 24,7 mkr

Total kostnad för projektet enligt kalkyl (inklusive risktillägg): 107,7 mkr

Bedömning ur ekologisk dimension

- Ärendets förväntade inverkan på lokala, nationella och internationella miljömål. Kommande utbyggnad kommer förbättra dagens situation avseende skyfall då vi skapar en väg ut för instängt vatten väster om gamla Ullevi.
- Hur ärendet knyter an till aktuell styrning inom miljöområdet i staden
Ärendet kommer att följa dagvattenöverenskommelsens intentioner i staden.
- Hur ärendet knyter an till det klimatstrategiska arbetet i staden.
Garnisonsparken kommer bli totalt demolerad. Nya träd kommer plantera längs gatorna för ökade ekologiska värden, samt bidra till god trivsel och förbättrad stadsmiljö, för att öka rening av växthusgaser i form av CO².

Bedömning ur social dimension

- Ärendets förväntade påverkan på generationsmålet.
Förhoppningen är att genomförandet ska innebära en bättre gestaltad miljö än dagens parkeringsplats-situation. Genom en större exploatering av centrala Göteborg kommer det ske en ökad generationsväxling då nya studentbostäder byggs och arbetsbostäder som kallas för kombibostäder för tillfälliga besökare som arbetar en viss tid i Göteborg.

Bilaga 1. DP Smålandsgatan med översiktsfoton och en förslagsskiss



Översiktsfoto 1: Visar helt färdigutbyggd detaljplan med nya byggnader efter att VA-ledningar, dagvattenmagasin, skyfallsled och spillvattenpumpstation byggs för att försörja dessa.

2022-11-25

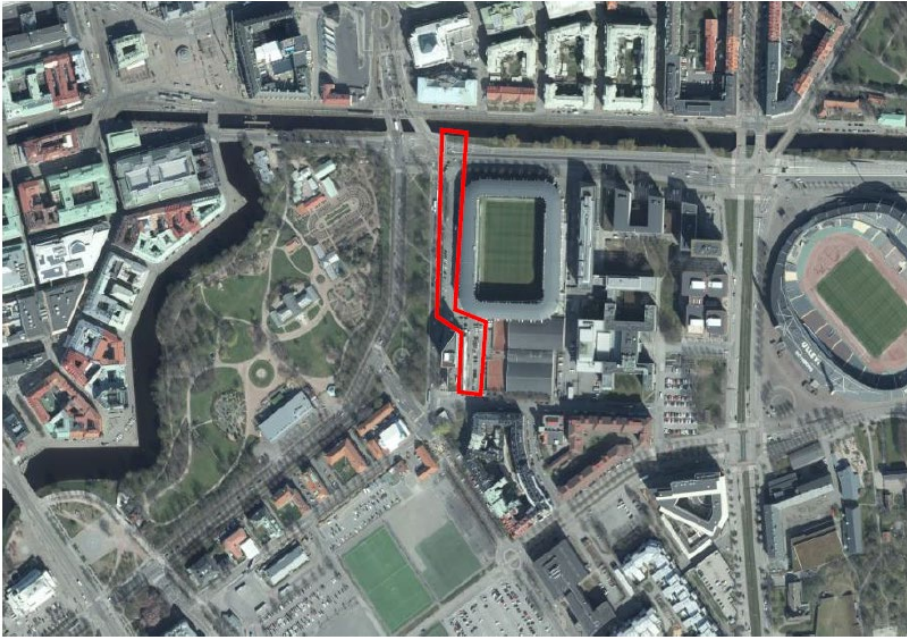
DP Smålandsgatan, verksamheter och kategoribostäder



Göteborgs Stad
Kretslopp och vatten

Referenssystem Sweref 99 12 00 och RH 2000

Översiktsfoto 2: Visar detaljplanens nuvarande situation innan exploatering påbörjats.



Översiktsfoto 3: Visar sträckning enligt rött område för ny skyfallsled, öster om Parkgatan och väster om Gamla Ullevi.



Förslagsskiss 1: Alternativ 1 för pumpstation har beslutats och hösten 2022 fick KoV bygglov beviljat för denna placering.