

Figur: Strukturplan 1, AL Studio 2022-03-18. Gula byggnader representerar gymnasium- och kultur. Gröna byggnader representerar p-hus. Rosa byggnader representerar bostäder.

Underlag och sammanställning enligt nedan för strukturplan 1 utgår från ett mycket tidigt skede vilket medför att antaganden, bedömningar, information kan komma att ändras vilket då kan innebära avvikelser mot information nedan. Bedömning har genomförts av sakkunniga inom förvaltningens respektive ämnesområden.

Uppdraget är att skapa ny gymnasiebyggnad i enlighet med beredningsrapport om nytt gymnasium i Dergården KS20.121-9. Inom uppdraget framgår tydliga förutsättningar om att byggnader Furan, Granen, Linden samt bibliotek och teater skall bevaras. Både bibliotek och teater kommer att grundförstärkas men inte byggnad Linden utifrån senaste information om sättningar.

Bibliotek och teater kompletteras med tillbyggnad för att skapa ett kulturhus.

Befintlig gymnasiebyggnad Eken rivs när nya lokaler finns på plats.

Byggnad Häggen rivs och marken saneras. Detta utförs i närtid inom kommunal regi för att påskynda processen.

Genomförandet förutsätter att all befintlig verksamhet inom området fortsätter i samma omfattning utan särskild evakuering under byggtiden bortsett från den del av kulturskolans verksamhet som bedrivs i äldre paviljonger samt verksamhet i bibliotek och teater.



Figur: Utredningsområde



Figur: Byggnader inom utredningsområdet

Strukturplan 1	
Markfrågor	
bostadsyta	17 000 kvm
lokalyta (ej skola o kultur)	1 300 kvm
Ekonomi (inv och expl)	
kommunal intäkt utifrån kvm bostadsyta och lokaler (ej skola o kultur)	64 000 000 kr
kommunal investering	1 100 000 000 kr
avskrivningar	mindre
Genomförande ur gymnasieperspektiv	
Genomförandetiden	10 år
Evakueringsbehov	inget
Samlad gymnasieverksamhet	skolverksamhet samlad i en del av Dergården
påverkan under byggtiden - bostäder	byggnation bostäder och lokalyta (ej skola och kultur) 18 300 kvm ger påverkan på byggtid och arbetsområde
flyttkostnader och omställning	Undervisningslokalerna Furan, Granen och Linden bevaras.
flexibilitet i nya byggnaden - funktioner och flöden	fyra skolbyggnader både befintliga och nya
Gymnasiebyggnadens läge påverkar möjlighet för godsintensiv verksamhet (yrkesutbildning, tillagningskök mfl)	Bättre
Genomförande ur kulturperspektiv	
Genomförandetid	12 år
Evakueringsbehov	evakuering nödvändig
Samlad verksamhet i kulturhus	samlad verksamhet
Planfrågor	
Stadsbyggnad, helhetsintryck	sämre
Liv och rörelse i området	sämre
Konkurrensmöjligheter vid markanvisning	mindre
Möjlighet till alternativa bostadsformer	mindre
Detaljpleneekonomi är kopplad till antalet bostäder	ökade kostnader för kommunen
Yteffektivitet	sämre
Flexibilitet i arbetet med detaljplanens framtagande	mindre

Figur: Sammanställning information om strukturplan1

Markfrågor

Exploateringsyta för bostäder och lokaler (ej skola och kultur) uppgår till 17 000 kvm respektive 1 300 kvm. Ett sammanhängande markområde för bostäder planeras mellan blivande kulturhus och Lerums Arena. Parkering förutsätts hanteras utanför de privatägda fastigheterna på kommunal mark exempelvis genom parkeringsköp. Mark för bostäder utöver markanvisning till Ernst Rosén planeras att säljas genom anbud.

Ekonomi

Projektkalkyl för kommunala investeringar enligt nedan. För strukturplan 1 uppgår den till ungefär 1100 000 000 kronor. Exploateringskalkyl för de kommunala intäkterna uppgår till ungefär 64 000 000 kronor jämnt fördelat mellan hyresrätter och bostadsrätter.

- Planarbete detaljplan
- byggnation nya skollokaler
- byggnation kulturhus
- byggnation nya skyddsrum som kompensation för de som rivs
- byggnation parkeringshus för nya skollokaler och kulturhus
- byggnation parkeringshus för centumparkering 100 bilparkeringsplatser
- byggnation parkeringshus för boende, investering som kommunen senare bedöms få kostnadstäckning för
- rivning kommunala byggnader
- grundförstärkning bibliotek och teater
- marksanering
- markparkering
- infrastruktur

Gymnasieskola

Två nya gymnasiebyggnader byggs inom området. Totalt med befintliga gymnasielokaler som bevaras kommer nya Lerums gymnasium bedrivas i fyra byggnader utöver vissa lokaler i Lerums Arena samt i nytt kulturhus. Gymnasiebyggnaderna mer utspridda i området.

Då flera av gymnasieskolans lokaler bevaras innebär det att vissa delar av verksamheten inte kommer att behöva flytta utan kan vara kvar i sina lokaler under hela genomförandetiden.

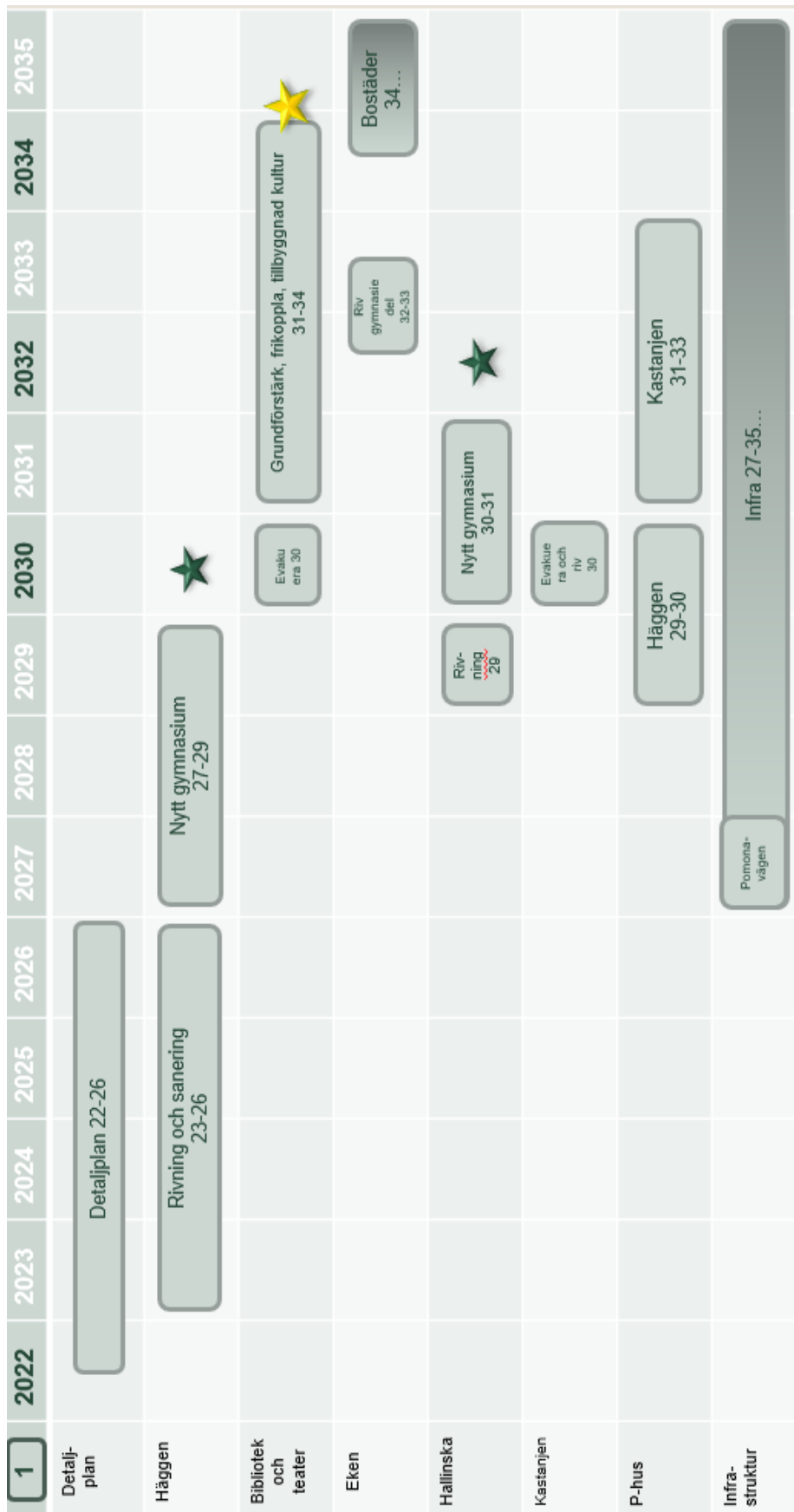
Kulturhus



Nytt kulturhus skapas genom tillbyggnad intill biblioteket och teatern. Både bibliotek och teater bevaras genom bland annat grundförstärkning. Kulturhuset på totalt cirka 6600 kvm kommer att innehålla befintlig teater och bibliotek samt ett nytt café och lokaler för kulturskolan.

Tid

Total tidplan för genomförande för kommunala behov enligt strukturplan 1 inklusive planarbete och saneringsarbeten pågår i ungefär 12 år. Genomförandetiden är baserad på bedömningar utifrån främst gymnasieverksamheten. Efter denna tidsperiod genomförs den externa exploateringen.

Endast produktionstider redovisas nedan. Tidplan förutsätter att projekteringsarbete och upphandling sker parallellt och är klart innan aktivitet påbörjas.



 = Gymnasium inflytt i nya lokaler
 = Bibliotek och teater återflytt

Figur: Strukturplan 1, preliminär tidplan utifrån genomförande 2022-03-10



Figur: Strukturplan 1, nya byggnader på plats innan byggnad Eken rivs. AL Studio 2022-03-18.



Figur: Strukturplan 1, utbyggt område. AL Studio 2022-03-18.