

## **Beslutsärende – Investeringsbeslut Masthuggskajen Genomförandestudie, projektering och utredningar överdäckning Götatunneln**

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att investera 50 mnkr inklusive moms för arbete med en Genomförandestudie (GFS), projektering av överdäckning ramper Götatunneln samt nödvändiga utredningar inför genomförande.

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden godkände Detaljplan Järnvågsgatan 2018-02-06. Detaljplanen planeras att godkännas av kommunstyrelsen och antas i kommunfullmäktige före sommaren 2018.

För att säkerställa kostnads kalkylen samt ta fram systemhandlingar för allmän plats har Trafiknämnden beslutat att ta fram en Genomförandestudie (GFS) för allmän plats för samtliga detaljplaner. Stadens berörda förvaltningar och bolag kommer att genomföra GFS:en i samverkan.

Älvstranden Utveckling ska bekosta arbetet enligt gällande avtal. I samband med det pågår även en utredning av möjliga utbyggnadsalternativ för den halvö som ska byggas inom planområdet.

Vi har även för avsikt att starta projekteringen för överdäckning av ramperna till Götatunneln för att följa det medfinansieringsavtal som är tecknat med Trafikverket för överdäckningen.

Kostnaderna som omfattas av investeringsbeslutet ingår i exploateringskalkylen för Masthuggskajen och kommer att finansieras genom försäljning av byggrätter samt gatukostnadsersättningar.

Arbeten tidigareläggs för att säkra genomförandet.

### Projektet

Beslutsunderlaget avser GFS för allmän plats samt projektering av överdäckning av Götatunnelns ramper:

- Konsultkostnader – systemhandling.
- Trafikkontorets personalkostnader kopplade till GFS:en.
- Park- och naturförvaltningens personalkostnader kopplade till GFS:en.
- Konsultkostnader Älvstranden Utveckling (projektering överdäckning, utredningar och kompletteringar).
- Riskreserv.

## Ekonomi

Konsultkostnader GFS-konsulter/successivkalkyl _____	22 mnkr
Trafikkontorets personalkostnader _____	11 mnkr
Park- och naturförvaltningens personalkostnader _____	2 mnkr
Konsultkostnader Älvstranden Utveckling _____	5 mnkr*
Riskreserv 25 % _____	10 mnkr
<b>Totalt</b> _____	<b>50 mnkr</b>

\* Inklusive moms. Övriga kostnader för utbyggnad av allmän plats är momsbefriade.

Vi bedömer att våra resurser för GFS:en ryms inom befintlig budget för detaljplanen fram till att detaljplanen antas. Därefter återkommer projektet till styrelsen med ett nytt äskande för hela genomförandet.

## Risker

I dagsläget kvarstår fortfarande en viss risk för försenad antagandeprocess dels på grund av nytt arbetssätt på Trafikkontoret, dels för att GFS:en inte är utförd före antagande. För att ytterligare minska osäkerheten i den tidiga exploateringskalkyl som finns framtagen kommer en successivkalkyl att genomföras under april.

En GFS är ännu inte tecknad mellan Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling. Parterna är överens om principöverenskommelser och arbete med avtalet pågår. Avtalet ska till Fastighetsnämnden för godkännande, vilket kan påverka tidplanen för antagande av detaljplanen. Avtalet ligger även till grund för Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande som följer med detaljplanen för beslut. Arbete med GFS:en pågår och parterna stämmer av kontinuerligt.

Risken för att detaljplanen överklagas kvarstår.

## Genomförande

### Tidplaner

- Successivkalkylen genomförs april 2018.
- Genomförandestudien beräknas pågå från Q2 2018 till och med Q1 2020. Merparten av arbetet kommer att genomföras från Q3 2018 till och med Q2 2019.
- Detaljplanen tas upp för godkännande i Kommunstyrelsen samt för antagande i Kommunfullmäktige under Q2 2018. Viss risk för försening finns dock (se risker ovan).
- Projektering överdäckning utförs Q2–Q3 2018.

- Tidigast byggstart 2019.
- Utbyggnad allmän plats startar 2020.
- Första inflyttning tidigast 2021.
- Genomförandetiden är 10 år.

### **Resurser och ansvar**

Trafikkontoret ansvarar för att upphandla, genomföra och samordna GFS:en. Trafikkontoret har arbetat fram ett projektdirektiv som i detalj beskriver hur processen för arbetet ser ut. Älvstranden Utveckling deltar i arbetet och har full insyn i ekonomi-uppföljning, tidsstyrning och kvalitetsuppföljning.

Älvstranden Utveckling ansvarar för att upphandla konsult för projektering av överdäckningen. Det planeras vi att lösas genom tilläggsbeställning till befintlig konsult som deltagit i detaljplanearbetet.

Vi bemannar GFS:en med följande medarbetare:

- Projektledare: Åsa Vernersson.
- Biträdande projektledare: Abdurrahman Toryalay.
- Hållbarhetsfrågor: Urban Planering.
- Personal från övriga stödverksamheter för till exempel ekonomi, juridik och transaktioner.

### **Uppföljning och återkoppling**

Vi stämmer av kostnader mot den interna projektbudgeten månadsvis vid projektavstämning. Vi noterar eventuella avvikelser och justeringar i budget och rapporterar till ledningsutskott projektkontor. Projektledaren ansvarar för att stämma av och följa upp.

### Tidigare beslutade ärenden för Masthuggskajen

Beslut av ledningsgrupp				Upparbetade kostnader (avrundade belopp)		
Datum	Avser	Belopp	Varav moms	Projekt- nummer	Belopp	Varav moms
2008-05-30*	Planprogram Norra Masthugget	3,8 mnkr	0,7 mnkr	19809	3,8 mnkr	0,7 mnkr
2008-05-30*	Planprogram söder om MHK	1,1 mnkr	0,2 mnkr	19810	1,1 mnkr	0,2 mnkr
2014-01-31*	Genomförande av parallella uppdrag	2,7 mnkr	0,5 mnkr	19826 19827	0,9 mnkr 1,7 mnkr	0,2 mnkr 0,3 mnkr
2015-04-17**	Genomförande detaljplan	27,2 mnkr	5,4 mnkr	19827 19831	22,2 mnkr *** 6,2 mnkr ***	3,7 mnkr 1,2 mnkr
2017-10-19**	Genomförande detaljplan	10,4 mnkr	2,1 mnkr	10827		
<b>Totalt</b>		<b>45,2 mnkr</b>	<b>8,9 mnkr</b>		<b>35,9 mnkr</b>	<b>6,3 mnkr</b>

\* Beslut av ledningsgrupp.

\*\* Beslut av styrelsen.

\*\*\* I beloppet är planavgifter inkluderade. Planavgifter faktureras utan moms.

### Kommande beslutspunkter

- Genomförandeavtal (2018).
- Markregleringsavtal med fastighetskontoret (2018).
- Exploaterings- och marköverlåtelseavtal (2018).
- Budget för genomförande (2018).
- Köpeavtal/Överlåtelseavtal (2018).

### Föredragande

Projektledare Åsa Vernersson och Projektchef Rune Arnesen och fördrar ärendet.