



Beslutsärende – Exploateringsavtal och äskande för att genomföra detaljplan för Pumpgatan etapp 2.

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner exploateringsavtalet mellan Norra Älvstrandens dotterbolag Fastighets AB Fribordet och Fastighetskontoret med ett äskande på 20 miljoner kronor för att genomföra detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan etapp 2 inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg.
- Styrelsen ger behöriga firmatecknare i uppdrag att underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

I juni 2015 ansökte Fastighets AB Fribordet om planbesked för bostäder och verksamheter vid Pumpgatan. Byggnadsnämnden lämnade ett planbesked i mars 2016 om att start för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Pumpgatan införs i startplanen senast 2017.

Älvstranden Utveckling har överlåtitt mark i tidigt skede till Geely kopplat till att detaljplanearbetet inleddes. I samband med överlåtelsen tecknade Geely, fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling ett föravtal som reglerar parternas skyldigheter för att genomföra detaljplanen. Inför att detaljplanen ska upp för antagande i byggnadsnämnden den 23 april 2019 tecknas nu de slutliga exploateringsavtalen inför genomförandet. Kommunfullmäktige väntas ta ställning till ärendet i juni 2019.

En förändring sedan föravtalet tecknades är att staden löser utmaningen med höga vattenstånd genom höjd marknivå, inte genom ett älvkantsskydd, vilket gör att tidigare skrivningar om ekonomiska åtaganden om älvkantsskydd utgår (10 miljoner kronor).

Sedan föravtalet tecknades har förutsättningarna för detaljplanen ändrats: från en detaljplan till tre. För att komprimera tidplanen har flera planprocesser körts parallellt, där etapp 1 avser frimärksplan för del av Geelys etablering och etapp 2 avser resten av planområdet för Geely. Planarbetet för skolan, etapp 3, har en förlängd tidplan på grund av att utredningarna kring utformningen och ekonomin för skolan är komplex och tidskrävande.

Syfte och mål

Projektets effektmål är att stärka Lindholmens position som stadens näringslivskluster för fordonsbranschen samt möta stadens behov av samhällsnyttiga funktioner.

Syftet med projektet är därmed att etablera Geely Innovation Centres (GIC) samt skola eller annan samhällsnyttig funktion inom Älvstadens delområde Lindholmen genom att tillsammans med Geely ta fram en ny detaljplan för området.



Omfattning

Detaljplanen möjliggör etapp 2 av Geely Innovation Centres (GIC) planerade etablering av kontor, designcentrum och hotell vid Pumpgatan. Göteborgs Stad är huvudman för den allmänna platsmarken inom området för detaljplanen. Fastighets AB Fribordet äger merparten av allmän platsmark inom avtalsområdet. Efter att kommunfullmäktige antagit detaljplanen kommer Göteborgs Stad att erhålla marken som blir allmän plats inom planområdet.

Hela utbyggnaden beräknas vara klart inom detaljplanens genomförandetid som är 5 år från antagande.

Exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan. Bland annat säkerställer exploateringsavtalet tillgängligheten till området söder ut för tung trafik på Pumpgatan: dels för att säkra transporter till och från våra befintliga fastigheter, dels för att säkra utveckling och logistik i området som helhet.

Exploateringsavtalet reglerar också utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet samt åtagande att erlagga exploateringsbidrag. Geely kommer i ett eget exploateringsavtal att åläggas ansvar att utföra största delen av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighets AB Fribordet förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna för projektering, byggledning, och utförande av de kommunaltekniska anläggningarna inom planen upp till 20 miljoner kronor.

Utöver Pumpgatan inom planen – finns Keillerkajen som är en befintlig kaj-konstruktion. Den omfattas av beslut i kommunfullmäktige 2010 – handling 118. Det innebär att Göteborgs Stad ska ta över kajen på villkor som ställs upp i beslutet. I åtagandet ingår inte förstärkande åtgärder utöver det som framgår av kommunfullmäktiges beslut. Kostnaden för detta är inte fastställt, utredningar pågår med att ta fram åtgärdsförslag och kalkyl som ska vara klara under våren. En grov uppskattning är 15–20 miljoner kronor.

Uppföljning

Utbyggnaden av allmän platsmark i de delar staden ansvarar för, ska ske i samråd med Fastighets AB Fribordet i huvudsak enligt detaljplanens intentioner samt tillhörande trafikförslag m.m. I dessa delar sköter staden, genom Trafikkontoret, samordningen med andra berörda förvaltningar samt ledningsägande bolag kring utförandet av kommunaltekniska anläggningar. Göteborgs Stad ska bjuda in Fastighets AB Fribordet till projekterings- respektive byggmöten.

Rapportering sker löpande enligt fastställda rutiner.

Avgränsningar

- Kostnader för genomförande av etapp 3, 2021 ingår inte.
- Kostnader för genomförande av kajätgärder ingår inte i äskandet.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

Bilaga 1. Exploateringsavtal.

Bilaga 2. Tidplan.

EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad Kommunen.

Fastighetsaktiebolaget Fribordet (556248-5747), Box 8003, 402 77 Göteborg, så som ägare till fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6, nedan kallad Fribordet

1. Bakgrund och Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan, nedan kallad Detaljplanen, inom stadsdelen Lundbyvassen. Avtalsområdet har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, **bilaga 1**.

Detaljplanen möjliggör etapp 2 av Geely Innovation Centres (GIC) planerade etablering av kontor, designcentrum och hotell vid Pumpgatan. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom området för Detaljplanen. Merparten av allmän platsmark inom avtalsområdet ägs av Fribordet. Efter detaljplanen antagits kommer Kommunen att förvärva marken inom planområdet av Fribordet.

I detaljplanearbetets kommande etapp 3 är avsikten att Fribordet ska erhålla byggrätt för en skola åk 4-9 för 720 elever **samt kontor i befintlig byggnad M1**. Det arbetet tar vid efter planarbetet färdigställts för etapp 2. Exakta utbredningen och innehållet för etapp 3 är inte klarlagd vid detta avtals tecknande. För etapp 3 tecknas separat exploateringsavtal.

Separat exploateringsavtal tecknas med GIC.

Genom detta avtal regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet samt åtagande att erlagga exploateringsbidrag. GIC kommer i sitt exploateringsavtal att åläggas ansvar att utföra del av allmän plats. Kommunen och Fribordet upprättar parallellt med detta avtal en separat överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

2. Förutsättningar

Förutsättning för detta avtals giltighet är att Detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag vinner laga kraft.

3. Utförande av byggnader och anläggningar på kvartersmark

Fribordet har ingen kvartersmark inom avtalsområdet.

[Skriv här]

4. Kommunaltekniska anläggningar

Kommunen har en rättighet och skyldighet att iordningställa allmänna platser inom Detaljplanen. GIC kommer i sitt exploateringsavtal att förbinda sig att på egen bekostnad utföra, eller låta utföra projektering och iordningställande av kommunala anläggningar inom objekt 1.2-4.1 och 8 enligt uppställning nedan. Ansvar för pumpstation (objekt 7) hanteras separat i första hand i avtal mellan Fribordet och GIC. Fribordet förbinder sig att erlægga ett exploateringsbidrag motsvarande kommunens kostnader för iordningställande av objekt 1.1 samt del av objekt 1.2.

I utförandet av de nedan beskrivna kommunaltekniska anläggningarna ingår i förkommande fall åtgärder och kostnader för inlösen av allmän platsmark, ledningsflytt, arkeologiska undersökningar, sanering och dagvattenhantering m m. Det nämnda är att uppfatta som exempel och utgör ingen fullständig redovisning. Om ytterligare åtgärder krävs, ska dessa och därmed förenade kostnader anses ingå i utförandet.

Projektering och iordningställande inom objekt 4.2, 5-6 kommer att utföras av Kommunen utan kostnad för GIC eller Fribordet, dock med undantag av åtgärder på Keillerkajen enligt punkt 8 nedan.

4.1 Kommunaltekniska anläggningar

Kommunaltekniska anläggningar (gator, VA-ledningar, skyfallsytor mm) ska utformas i enlighet med till detaljplanen hörande trafikförslag och utredningar. Objekt nedan definieras i kartbilaga, bilaga 2

Objekt 1.1: Pumpgatan: ombyggnad av gata, anläggning av skyfallsyta, plantering av nya träd mm från ytskikt och uppåt

Objekt 1.2: Pumpgatan: ombyggnad av ledningsdragning, geoteknisk avlastning mm åtgärder upp till underkant ytskikt

Objekt 2: Planetgatan: ombyggnad av gata, anläggning av skyfallsyta, plantering av nya träd, ombyggnad av ledningsdragning mm

Objekt 3: Elin Svenssons Gata – del 1: ombyggnad av gata, ombyggnad av ledningsdragning mm

Objekt 4.1 del av Torgyta: geoteknisk avlastning upp till underkant ytskikt

Objekt 4.2: del av Torgyta: iordningställande av torgyta ytskikt och uppåt

Objekt 5: Elin Svenssons gata – del 2: nyanläggning av gångstråk, plantering av träd mm.

Objekt 6: del av Torgyta: iordningställande av torgyta inkl geoteknisk avlastning mm

Objekt 7: Ny pumpstation för att ersätta befintlig inom kvartersmark

Därutöver ska det utföras geoteknisk avlastning utanför planområdet (objekt 8). GIC kommer i sitt exploateringsavtal att åläggas ansvar för projektering och iordningställande av objekt 1.2-4.1 och 8. Dessa objekt benämns gemensamt som Utbyggnadsområdet. Kommunen ombesörjer projektering och iordningställande av objekt 1.1, 4.2 och 5-6. Objekt 7 kommer att hanteras i separat ordning i avtal mellan GIC och Fribordet.

[Skriv här]

I föravtalet angivna uppgifter om högvattenskydd mot Göta Älv (Älvkantskydd) utgår eftersom allmän plats kommer att ges sådan höjd att det inte kommer att finnas behov av ett separat älvkantskydd.

4.2 Uppstart av projektet och samordning

Kommunen genom fastighetskontoret ska kalla Fribordet och GIC samt övriga berörda parter till ett startmöte där presentation och genomgång av genomförandet av projektet ska ske. Detta startmöte omfattar även samordning av åtgärder på Keillerkajen.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i samråd mellan Kommunen, Fribordet och GIC i huvudsak enligt detaljplanens intentioner samt tillhörande trafikförslag och gestaltningsprogram.

Utbyggnaden av allmän platsmark i de delar Kommunen ansvarar för, ska ske i samråd med Fribordet i huvudsak enligt Detaljplanens intentioner samt tillhörande trafikförslag mm. I dessa delar sköter Kommunen, genom Trafikkontoret, samordningen med berörda andra kommunala förvaltningar samt ledningsägande bolag avseende utförandet av kommunaltekniska anläggningar. Kommunen ska bjuda in Fribordet till projekterings- respektive byggmöten.

4.3 Projektering och iordningställande

Gatuanläggningar

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av gatuanläggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 4.1, utom Utbyggnadsområdet. GIC har motsvarande ansvar inom Utbyggnadsområdet

Park- och naturanläggningar

Kommunen genom Park- och naturförvaltningen och Trafikkontoret och ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av park- och naturanläggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 4.1, utom Utbyggnadsområdet. GIC har motsvarande ansvar inom Utbyggnadsområdet.

VA-anläggningar

GIC ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna va-anläggningar, nämnda i punkt 4.1, undantaget objekt 7 som hanteras separat. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp och vatten innan upphandling.

5. **Exploateringsbidrag**

Fribordet förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar kommunens faktiska kostnader för projektering, byggledning, teknisk granskning, utförande mm av kommunaltekniska anläggningar inom objekt 1.1 och 1.2.

[Skriv här]

Fribordets ansvar för erläggande av exploateringsbidrag har sin grund i att Fribordet kommer använda gatan för stor mängd tunga transporter och för framtida utveckling av Fribordets fastighet.

Exploateringsbidraget kan maximalt uppgå till 20 miljoner kr. På beloppet utgår ingen moms.

Kommunen fakturerar kostnaderna i takt med genomförandet. Betalning ska ske i takt med genomförandet.

6. Gatukostnadsersättning

Har Fribordet till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska Fribordet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med Detaljplanen.

7. VA-anläggningsavgift

Med anledning av ledningsarbeten, främst i Elin Svenssons gata, kommer nya servispunkter för Fribordets fastighet Lundbyvassen 4:6 att upprättas. För dessa kan Fribordet komma att behöva erlagga ersättning enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

8. Övrigt

Keillerkajen

Inom allmän plats – torg finns Keillerkajen som är en befintlig kajkonstruktion. Den omfattas av beslut i kommunfullmäktige 2010 – handling 118, innebärande att kajen ska tas över av Kommunen på villkor som ställs upp i beslutet. I åtagandet ingår inte förstärkande åtgärder utöver det som framgår av kommunfullmäktiges beslut.

Åtgärderna på kajen ska ske samordnat med övriga åtgärder inom allmän plats. För det fall att detaljprojektering visar att samtliga åtgärder inom Torgyta och på kajkonstruktion bör utföras i samma entreprenad, kan ansvaret för utförandet övergå till Kommunen. Oavsett utförare, ska åtgärderna bekostas av Fribordet upp till den nivå som anges i beslut från Kommunfullmäktige.

Före byggstart för åtgärder enligt ovan, om det sker som separat åtgärd, ska Fribordet kalla Kommunen, genom Trafikkontoret, Park- och naturförvaltningen samt Kretslopp och vatten, till förbesiktning i syfte att tillsammans med Kommunen göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. En avstämning ska vidare ske med Kretslopp och vatten angående eventuell filmning av befintliga ledningar.

Fribordet ansvarar för skador som de förorsakar på Kommunens befintliga anläggningar, under tiden anläggningsarbeten pågår. När dessa arbeten avslutats ska Fribordet kalla Kommunen till efterbesiktning där eventuella påpekade skador ska åtgärdas av Fribordet på deras bekostnad.

Kommunen ansvarar i motsvarande omfattning för eventuella skador som Kommunen orsakar på Fribordets anläggningar inom deras fastighet.

Åtgärderna ska vara utförda innan Detaljplanens genomförandetid löpt ut.

[Skriv här]

Markupplåtelse

Fram till att allmän plats lösts in av Kommunen förbinder sig Fribordet att bereda GIC tillträde till fastigheter i Fribordets ägo i syfte att GIC ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt sitt exploateringsavtal.

9. Tidplan

Åtgärder enligt detta avtal kräver samordning med utbyggnad av övrig allmän plats. Tidplan och utbyggnadsordning kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen.

10. Överlåtelse av avtal mm

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Fribordet ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för Fribordet enligt detta avtal samt ställer en adekvat säkerhet.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som Fribordet tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

Vid eventuell överlåtelse av sin mark inom avtalsområdet är Fribordet skyldig att skriftligen meddela Kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

11. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning hänskjutas till stadsdirektören för särskilt förlikningsförfarande.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den 2019-_____
för Fastighetsaktiebolaget Fribordet

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Göteborg den 2019-_____
för Göteborgs fastighetsnämnd

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

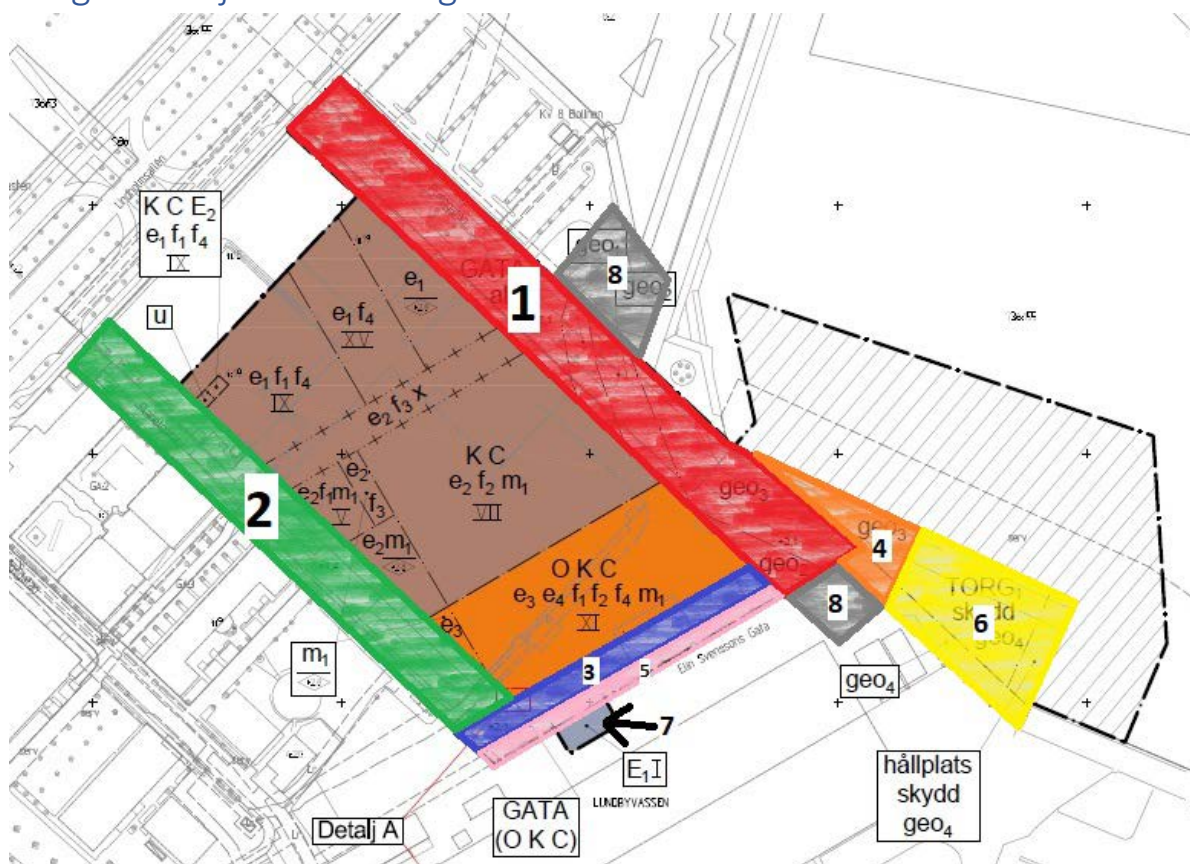
Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Bilaga 1 – Avtalsområdet

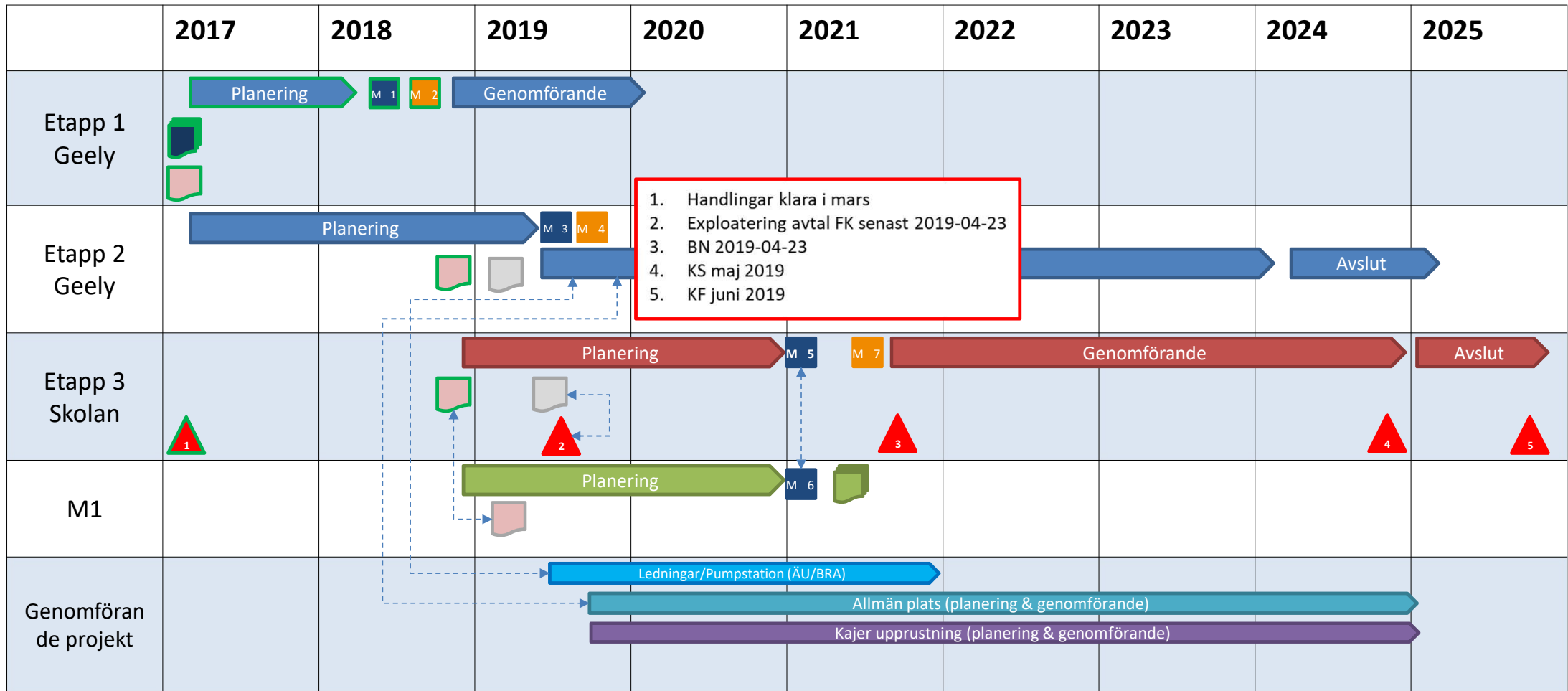


Avtalsområdet markerat med röd begränsningslinje

Bilaga 2 - objektsindelning



	Namn	Beskrivning	Ansvarig för utbyggnad
1.1	Pumpgatan ovan mark	Ombyggnad av gata, anläggning av skyfallsyta, plantering av nya träd mm från ytskikt och uppåt	Kommunen
1.2	Pumpgatan under mark	Ombyggnad ledningsdragnig, geoteknisk avlastning mm åtgärder upp till underkant ytskikt	GIC
2	Planetgatan	Ombyggnad av gata, anläggning av skyfallsyta, plantering av nya träd, ombyggnad ledningsdragnig mm	GIC
3	Elin Svenssons gata – del 1	Ombyggnad av gata, ombyggnad av ledningsdragnig mm	GIC
4.1	Del av Torgytan under mark	Geoteknisk avlastning upp till underkant ytskikt torgyta	GIC
4.2	Del av Torgytan ovan mark	lordningställande av torgyta från ytskikt och uppåt	Kommunen
5	Elin Svenssons gata – del 2	Nyanläggning av gångstråk, plantering av träd mm	Kommunen
6	Torgytan	lordningställande av torgyta	Kommunen
7	Pumpstation	Ny pumpstation för att ersätta befintlig inom kvartersmark	Regleras separat
8	Geoteknisk avlastning utom planområdet	Geoteknisk avlastning för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark	GIC



- Planavtal SBK
- Antagen DP
- SPA M1
- TGenl. XLPM
- Exploateringsavtal FK
- Planerad byggstart
- SPA Geely
- Klart