



Beslutsärende – Fastställa investering Jubileumsparken till och med 2023, Frihamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen fastställer Göteborgs Frihamns AB:s medfinansiering, enligt styrelsebeslut 2018-02-09, för Jubileumsparken till och med 2023 om 193 miljoner kronor, varav 52 miljoner kronor avser kaj 113 och 141 miljoner kronor avser Jubileumsparken. Beloppen i 2018 års prisnivå. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med ”Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023”.
- Del av beslutet ovan, om medfinansiering av Jubileumsparken (141 miljoner kronor), är ett framtida åtagande som faller ut enligt betalningsplan som anges i kommande exploateringsavtal med fastighetskontoret.

Sammanfattning

Inom Frihamnsområdet pågår planering för att omvandla hamnområdet till blandstad med centrumkaraktär som en del av att förverkliga Vision Älvstaden.

Med den planerade stadsparken i Frihamnen – Jubileumsparken – sammanfaller två av stadens mest betydelsefulla projekt framtagna i bred medborgardialog och är beslutade av kommunfullmäktige:

- Vision Älvstaden.
- Göteborg 2021.

Som namnet antyder är Jubileumsparken – där ”Bada mitt i stan” ingår – båda delar av stadens jubileumssatsningar.

Jubileumsparken är mer än en destination för hela staden. Den ska även samnyttjas som friyta för boende och verksamma i stadsdelen, samt bli en del av den friyta som skolor och förskolor behöver. Den har också positiv effekt på framtida byggrättsvärden. Jubileumsparken fyller därför en rad funktioner.

Norra Älvstranden Utveckling äger, genom Göteborgs Frihamns AB, fastigheten Lundbyvassen 736:168 som utgör merparten av marken för kommande detaljplan för blandad stadsbebyggelse i Frihamnen etapp 1. Jubileumsparken utgör navet i den nya stadsdelen tillsammans med Magasin 113 och intilliggande öppna torgytor.

Att genomföra Jubileumsparken till och med 2023 kräver både marksanering och geotekniska förstärkningsåtgärder. I den föreslagna projektbudgeten ingår kostnader för alla kommunaltekniska anläggningar. Vid avtal om framtida åtagande enligt detta styrelsebeslut övergår förvaltning av och driftkostnader för befintlig Jubileumspark till Park- och naturförvaltningen i januari 2020.

Kostnaderna som beskrivs i detta beslutsärende fastställer ekonomisk ram för styrelsens beslut 2018-02-09: ”Styrelsen beslutar att Park- och naturförvaltningen får påbörja investeringsarbeten för Jubileumsparken på mark som idag Älvstranden Utveckling äger. Styrelsen godkänner även medfinansiering som kommer att beslutas i samband med kommande exploateringsavtal. Styrelsen villkorar beslutet med att Älvstranden Utveckling är med som en part i planeringsarbetet.”

Beslutsärendet överensstämmer även med park- och naturnämndens två tidigare beslut: dels ”Investeringsbedömning år 2020–2029 och information om underhållskostnader” (2019-02-04) dels ”Investeringsbeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023” (2019-03-18) samt det förslag till Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023 som ska beslutas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammantaget möjliggör detta beslut och park- och naturnämndens beslut kopplat till beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige invigning av den första permanenta etappen av Jubileumsparken den 4 juni 2021 – enligt beslutad målbild.

Bakgrund

Vision Älvstaden

Stadsutvecklingen inom Frihamnen ingår som en del i att nå ”*Vision Älvstaden*” som kommunfullmäktige antog den 11 oktober 2012. Visionen anger att en stor Jubileumspark ska anläggas i Frihamnen samt tillgängliggöra älven med exempelvis bad. Jubileumsparken till och med 2023 är en katalysator för att utveckla Älvstadens delområde Frihamnen.

En del av det fortsatta huvudprogrammet för Frihamnen

Detta styrelsebeslut är ett fastställande av ekonomisk ram för Jubileumsparken till och med 2023 och därför en del i att stärka förutsättningarna för det fortsatta arbetet med huvudprogrammet Frihamnen. Det överensstämmer med de förutsättningar som redovisas i ett kommande inriktningsbeslut i kommunfullmäktige för Frihamnen som helhet.

Inom Jubileumsparken till och med 2023 planeras nya parkanläggningar med bland annat en ny generationsövergripande utflyktslekplats för hela staden. Kreativa miljöer för lek och lärande, samt flexibla, urbana parkytor med plats för konst och evenemang. Jubileumsparken ska även samnyttjas som friyta för boende och verksamma i stadsdelen, samt bli en del av den friyta som skolor och förskolor behöver.

För att uppnå målbilden att kunna ”Bada mitt i stan” planeras även ett flytande hamnbad, fyllt med rent havsvatten från den saltvattenskil som ligger under ytvattnet i älven, samt tillhörande vistelseytor och facilitetsbyggnader. ”Den allmänna bastun”, uppförd 2014 planeras att bli en permanent del av Jubileumsparken.

Arbetsplan för Göteborg 2021

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2012 Arbetsplanen ”*Göteborg 2021. Möjligheter på väg till Göteborgs 400-årsjubileum*”. Den innehåller essensen av de tusentals idéer som samlades in om hur staden skulle utvecklas med sikte på 2021.

Målbilder för jubileumssatsningarna ”Bada mitt i stan” och ”Jubileumspark i Frihamnen” är utgångspunkt för arbetet:

- *”Badplatsen är öppen från tidig morgon till sen kväll. Självklart är det fri entré och tillgängligt för alla. Här finns utrymme för såväl vild lek som stillsamma dopp. Arkitektur och belysning gör det till en vacker plats mitt i staden.”*
- *”På 400-årsdagen, den 4 juni 2021, invigs Jubileumsparken i Frihamnen. En ”allmötesplats” präglad av biologisk mångfald och med närhet till vattnet. Parken är i ständig utveckling och skapar ett bestående avtryck för framtiden. Den skapas i öppen dialog med rum för ungt inflytande, som en del av Älvstaden.”*

Platsbyggnad: att temporärt aktivera platser och program

Genom att ta fasta på de dialoger som genomförts, startade stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling 2013 arbetet med Jubileumsparken. Arbetet har utgått från att temporärt aktivera platser och program i en stegvis utveckling för att stärka områdets attraktivitet och framväxt i en öppen dialog. Prototyperna som byggts (bland annat bastu, bad och planteringsytor) är test på hur parken kan se ut i framtiden, samtidigt som de utgör den park besökaren känner idag. Allt enligt Vision Älvstaden.

Arbetet har varit framgångsrikt:

- Jubileumsparken vann Sienapriset 2019, Sveriges mest prestigefulla landskapsarkitekturpris, för dess inkluderande sätt att forma staden.
- Arbetet vann Sveriges Arkitekter Västra Götalands arkitekturpris 2014 och nominerades till Kasper Sahlinpriset 2015.
- Utvecklingsarbetet av Frihamnen, där Jubileumsparken ingår, vann Planpriset 2016.
- 2018 besökte 80 000 personer Jubileumsparken och deltog i aktiviteterna kopplat till stadsutveckling av Frihamnen.

Kaj 113

En del av parken är belägen på Kaj 113. I samband med den planerade fastighetsutvecklingen av Magasin 113 har vi utrett kajens status och har konstaterat att det finns behov av en ny kaj. Mot bakgrund av ”Jubileumsparken fram till 2023” och förestående fastighetsutveckling av Magasin 113 önskar vi genomföra en förtida investering (innan detaljplan är antagen och exploateringsavtal är tecknat) för nybyggnation av kajen.

Detaljplan för Blandstadsbebyggelse i Frihamnen, etapp 1

Jubileumsparken till och med 2023 ingår i ”Detaljplan för Blandstadsbebyggelse i Frihamnen, etapp 1”. Detaljplanen var ute på samråd under 2016, men har pausats i avvaktan på ny övergripande strukturplan. Att genomföra Jubileumsparken till och med 2023 kräver ingen ny detaljplan, eftersom området inte är detaljplanelagt och Jubileumsparken kan anläggas med bygglov för bygglovspliktiga delar som planerade murar, byggnader och

hamnbad. De delar som omfattar verksamhet i vatten som tryckbank, hamnbad och brygganläggningar kräver vattendom och nödvändiga tillståndsanmälningar.

Jubileumsparken – ett delprogram inom Älvstadens delområde Frihamnen

Under de senaste åren har Göteborgs Stad arbetat intensivt med verksamhetsutveckling som syftar till stärkt styrning, kontroll och uppföljning av investerings- och exploateringsprojekt, bland annat genom att införa en gemensam projektstyrningsmodell (XLPM).

Samordning av genomförande och framdrift av utbyggnaden av Frihamnen ska organiseras i ett samordnat huvudprogram. Jubileumsparken är i dag ett delprogram som park- och naturförvaltningen leder i samverkan med Älvstranden Utveckling och stadsbyggnadskontoret. Sannolikt kommer utvecklingen av Jubileumsparken att ingå i en grupp av flera pågående projekt som berör exploatering före antagen detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Jubileumsparken utgör en del av totalekonomin för exploateringen av huvudprogram Frihamnen. Enligt förslag till exploateringsavtal så ska Jubileumsparken bekostas till 50 % av exploateringsbidrag. Kaj 113 ska bekostas till 100 % av exploateringsbidrag. En större dagvattenledning ska bekostas till 100 % av kretslopp och vatten i samband med att detaljplan beslutas och exploatering fullföljs.

Exploateringsbidrag förutsätter att ett exploateringsavtal tecknas. Ett avtal gällande fördelning av kostnader för förtida investeringar på allmän plats, som gäller till dess att detaljplanen har vunnit laga kraft och exploateringsavtal har tecknats, tecknas så snart investeringsbeslut för Jubileumsparken till och med 2023 finns på plats. I dessa avtalsdiskussioner har bolaget ställt som villkor att en förutsättning för investeringen är att fakturering påbörjas först när detaljplanen som omfattar Jubileumsparken till och med 2023 har vunnit laga kraft. Exploateringsavtalet ska också vara påtecknat. För att undvika formella fel måste utbetalning från Göteborg Frihamns AB kopplas till ett gällande exploateringsavtal.

Den föreslagna projektbudgeten i tjänstutlåtandet, dnr 0562/19 ”Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023” till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige uppgår till 347 miljoner kronor (2018 års prisnivå).

Genom kommunfullmäktiges beslut att fastställa projektbudgeten binder Göteborg Stad upp de medlen fram till planerat färdigställande senast 2023.

Ekonomisk struktur för projekt Jubileumsparken t.o.m. 2023

Alla belopp i miljoner kronor.

Projektkostnad _____	347
<u>Finansiering genom Göteborgs Stad</u>	
Nettoinvestering för Göteborgs Stad _____	-141
Ledningsarbeten 100 % av 13 mnkr (VA-kollektivet) _____	-13
<u>Finansiering genom exploateringsbidrag</u>	
Exploateringsbidrag 50 % av 282 mnkr _____	-141
Exploateringsbidrag 100 % av 52 mnkr (kaj) _____	-52*
Nettoinvestering för Älvstranden Utveckling _____	193
*) I tjänsteutlåtande ”Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023” anges 42 mnkr. I ovan siffra ingår planering och projektering 10 %, projekt- och byggstyrning 5 % och riskreserv 10 %. Dessa påslag återfinns på egna rader i tjänsteutlåtandet.	

Från 1 januari 2019 ska intern tid bekostas av varje enskilt projekt. Medlen som krävs för att täcka personalkostnader i planering och genomförande (i nämnder och bolag) finns medräknade i den totala projektkostnaden. Älvstranden Utveckling fakturerar park- och naturförvaltningen för personalkostnader som omfattas av projektet.

Driftkostnader nuvarande Jubileumspark

När berörda investeringsbeslut är fattade, skrivs ett avtal med Park och Naturförvaltningen om att Göteborgs Frihamns AB:s ansvar för befintliga anläggningar som till viss del även utgör den permanenta Jubileumsparken, upphör i januari 2020 och driftskostnader för nuvarande Jubileumspark övergår till dem.

Driftkostnader ny Jubileumspark

Kommunfullmäktiges investeringsbeslut innebär även att Göteborgs Stad åtar sig driftkostnader när Jubileumsparken är färdig. Driftkostnaderna består av kostnader för skötsel och underhåll av anläggningen, bemanning samt kapitalkostnader.

Totalt har kommande driftskostnader uppskattats till cirka 15 miljoner kronor per år.

När Jubileumsparken 2021–2023 tas i bruk överförs delar av anläggningen till ansvariga nämnder. De får bära de ekonomiska effekterna av driften som består av kapitalkostnader samt tillkommande driftkostnader för tillsyn och skötsel. Ansvarsfördelningen mellan nämnderna är under behandling och sker under ledning av stadsledningskontoret i nära dialog mellan de tekniska förvaltningarna för att säkerställa de långsiktigt mest fördelaktiga lösningarna ekonomiskt.

Risker

Delprogram Jubileumsparken identifierar, analyserar, övervakar och hanterar uppkomna risker under delprogrammets hela livscykel. Huvudprogrammet hanterar risker som berör hela programmet för Frihamnen.

Risker och oväntade händelser

Ett riskregister för delprogram Jubileumsparken finns framtaget. De främsta riskerna är:

- Ändringar från huvudprogrammet för Frihamnen. Exempel på ändringar är att parkens gränser flyttas eller att anslutningshöjder ändras.
- Eventuellt behov av ytterligare tillståndsansökan för vattenverksamhet för renovering av befintlig Kaj 113.
- Mark- och miljödomstolen avslår tillståndsansökningar för vattenverksamhet, det vill säga genomföra tryckbank och flytande hamnbad.
- Miljöförvaltningen avslår anmälan om markarbete i förorenad mark.
- Att hålla befintlig parkverksamhet öppen parallellt med utbyggnaden.
- Att avtalsförhandlingar fördröjs.
- Entreprenörsbrist 2020.
- Modell för förvaltning av ytor som samnyttjan och hamnbad.
- Samordning med intilliggande projekt.

Hantering av programrisker

Riskerna som finns redovisade uppdateras och kopplas till åtgärdshantering inom delprogrammet. Delprogrammet arbetar med risker på delprogramnivå och i projekten. Risker som ska hanteras på programnivå eskaleras till programmet via åtgärdshandlingar. Metodiken som beskrivs i Antura/XLPM är vägledande för riskhanteringen.

Riskstatus för de största riskerna ska rapporteras till delprogramledningen månadsvis och till styrgruppen kvartalsvis.

Bedömning av risker

Programorganisationen bedömer att projektet kan genomföras med bygglov och att det inte kräver detaljplan. Programmet bedömer också att nödvändiga tillstånd för arbete i vatten med mera är rimliga att få. Skulle det bli avslag eller förseningar med dessa tillståndsprövningar innebär de sannolikt en försening av projektet i sin helhet.

Om den fortsatta utbyggnaden av Frihamnen dröjer, så bedömer stadsledningskontoret att det inte innebär att Jubileumsparken till och med 2023 blir en missriktad investering. Utöver att Jubileumsparken utformas som en park som kan stå för sig själv oavsett utvecklingen av Frihamnen och kan vara en resurs för hela Göteborg, så innebär den även en form av platsbyggnad som värdeskapande stadskvalitet som på sikt gynnar förutsättningarna att utveckla och exploatera Frihamnen.

Tidigare ärendehantering

- Information styrelsen Norra Älvstranden Utveckling 2016-03-06.
- Information styrelsen Norra Älvstranden Utveckling 2017-04-21.
- Styrelsebeslut Norra Älvstranden 2018-02-09:
”Styrelsen beslutar att Park- och naturförvaltningen får påbörja investeringsarbeten för Jubileumsparken på mark som idag Älvstranden Utveckling äger. Styrelsen godkänner även medfinansiering som kommer att beslutas i samband med kommande exploateringsavtal. Styrelsen villkorar beslutet med att Älvstranden Utveckling är med som en part i planeringsarbetet.”

Eventuella samband (med andra förvaltningar, bolag etc).

- Beslut i fastighetsnämnden 2018-12-10.
Dnr 6325/14 Beställning av genomförandestudie samt projektering och utbyggnad av Jubileumsparken 2021 i Frihamnen.
- Investeringsbedömning år 2020–2029 och information om underhållskostnader, park- och naturnämnden 2019-02-04.
- Investeringsbeslut park- och naturnämnden 2019-03-18.
Dnr 0118/18, Investeringsbeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023. Tjänsteutlåtande, Utfärdat 2019-01-24.
- Genomförandebeslut kommunstyrelsen (bordlagt till 2019-05-08)
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige (planeras 2019-05-23).
Dnr 0562/19, Tjänsteutlåtande Stadsledningskontoret, utfärdat 2019-03-18, Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023

Olika perspektiv

Barnperspektiv

Barnkonsekvensanalysen för Program för Frihamnen och delar av Ringön pekar ut tolv mål som behöver nås för att Frihamnen ska bli en urban miljö som är säker och utvecklande för barn och unga. Genomförandet av Jubileumsparken avgör elva av dessa mål, som exempelvis att det offentliga rummet ska vara tillgängligt, tryggt och upplevelserikt och fungera som mötesplatser för barn och unga från hela staden året runt och olika tider på dygnet; att barn och unga ska kunna vistas i, på och nära vatten på ett utvecklande och säkert sätt; att barn och unga ska vara delaktiga i samhällsplaneringen och utvecklingen av Frihamnen; samt att oavsett kön, ålder, funktionsnedsättning samt kulturell, nationell, ekonomisk eller religiös bakgrund ska barn och unga känna sig välkomna.

Mångfaldsperspektiv

Jubileumsparken säkerställer plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder, fritidshem, förskolor och grundskolor för de boende i Frihamnen.

Genom Jubileumsparkens aktiva arbete med ungt inflytande sedan 2015, säkerställs ”hela staden” perspektivet genom bland annat att ungdomar från samtliga stadsdelar anställs som värdar och ambassadörer.

Jämställdhetsperspektiv

Huruvida en park uppfattas som en jämställd plats beror dels på parkens utformning som dess gestaltning, programläggande och bemanning, dels på sociala normer som påverkar människors föreställningar och beteenden.

I ”Parker och naturområden – riktlinjer för jämställdhetsarbete” godkänd av park- och naturnämnden 2014-12-04, redovisas fyra utformningsprinciper för att skapa platser med ökad möjlighet för en jämställd användning. Dessa principer har legat som grund för arbetet med Jubileumsparken, men eftersom de bygger på teori och inte praktik så utvärderas de kontinuerligt i arbetet bland annat genom test på plats enligt prototyparbetets utformning.

Miljöperspektiv

Jubileumsparken planeras att tillskapa biologisk mångfald i ett unikt vattennära läge och är tillgänglig som målpunkt för göteborgare och besökare. Att parken sammankopplas med kringliggande parker och Kvillebäckens naturområde ökar möjligheten för spridning av växter och djur. Vidare skapas förutsättningar för rening av dagvatten inom Jubileumsparken.

Omvärldsperspektiv

Jubileumsparken har sedan 2014 utvecklats genom en transparent processdriven arbetsmetod. Framväxten har skett genom att arbeta aktivt med ett ”prototyp-arbete”. Idéer testas temporärt i liten skala för att därefter utvärderas och eventuellt implementeras permanent. Metoden som utarbetats i Göteborg har redan rönt uppmärksamhet. Jubileumsparken vann Sienapriset 2018, Sveriges mest prestigefulla landskapsarkitekturpris, med motiveringen ”Jubileumsparken är första fröet till en ny stadsdel i Frihamnen. En medfaren industrikaj omvandlas till en aktiv park, som är en konkretisering av göteborgarnas vision om att låta älvens kajer och vatten stå för mer njutning i staden ...

... Tack vare ett stort medborgarengagemang, en lyssnande processledning på Göteborgs Stad och med stöd av arkitekters och konstnärers kunnande stakas vägen ut mot ett inkluderande sätt att forma staden.”

Som en bekräftelse på framgångsfaktorn för denna arbetsmetod kan också nämnas att Jubileumsparken var omnämnd i fler än 6 200 artiklar i svenska och utländska medier från maj 2014 till 2015 (efter detta har mätningar inte gjorts). Det kan omräknas till drygt 680 miljoner potentiella lästillfällen samt ett annonsvärde om mer än 270 miljoner kronor.



Jubileumsparken bedöms fortsatt kunna spela en viktig roll som symbolprojekt för Göteborg i en internationell kontext och som ett besöksmål för Göteborg.

Föredragande

Jessica Segerlund, Platsutvecklingschef, föredrar ärendet.