



Beslutsärende – Äskande Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen 2019–2028

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner ett äskande om 125 miljoner kronor för Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen. Statusrapportering ska ske årligen till styrelsen.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 7 juni 2018 att anta detaljplanen för Masthuggskajen. Efter en process av överklaganden och prövning i Mark- och miljödomstolen har sedan detaljplanen vunnit laga kraft den 1 mars 2019.

I och med den lagakraftvunna detaljplanen går Masthuggskajen från planering till genomförande. Syftet med detta ärende är att äska medel för Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen.

Äskandet avser en budget för detta program som innefattar följande: Södra Älvstranden Utvecklings interna personalkostnader, Södra Älvstranden Utvecklings del i konsortiets överenskomna gemensamma budget, kostnader förknippade med markanvisning av återstående byggrätter samt övriga kostnader som behövs för att säkra kvaliteten i genomförandeprocessen.

Bakgrund

Projektet att utveckla området kring Järnvågsgatan ingår i ett större område kallat Norra Masthugget, för vilket program för detaljplaner utarbetades under 2008 till 2012. Pågående etapp har fått namnet Masthuggskajen. Arbetet med detaljplanen har pågått sedan 2013 och har upprepade gånger försenats på grund av oförutsedda komplicerade frågeställningar samt politiska beslut. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 7 juni 2018 och den vann laga kraft 1 mars 2019.

Kommunfullmäktige fattade den 7 juni 2018 också investeringsbeslut för genomförandet med en projektram på 2,02 mdkr (2017). Fastighetsnämnden fick i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige när Trafikkontoret har genomfört sin genomförandestudie (GFS) för allmän plats. Fastighetskontoret utsågs som uppföljningsansvarig för den samlade ekonomiska uppföljningen av genomförandet.

Genomförandeavtalet

Styrelsen har tidigare tagit beslut som godkänner *Genomförandeavtalet* mellan Fastighetskontoret och Södra Älvstranden Utveckling. Genomförandeavtalet beskriver huvudsakligen ansvarsfördelning och finansieringsstruktur för att utveckla allmän plats.



Genomförandeavtalet beskriver och begränsar Södra Älvstranden Utvecklings åtagande för finansiering av allmän plats (så kallat exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning). Genomförandeavtalet signerades 2018-05-15.

Exploaterings- och markfördelningsavtalet

I januari 2019 signerade Södra Älvstranden Utveckling och ett antal aktörer (befintliga markägare samt en tillkommande extern part) det så kallade *Exploaterings- och markfördelningsavtalet*. Detta innebär målgång för långa förhandlingar kring den första markanvisnings- och markfördelningsstegen.

I och med lagakraftvunnen detaljplan pågår nu en lantmäteriförrättning som ligger till grund för att formalisera markfördelningen mellan parterna som är beskrivet i avtalet. Även Fastighetskontoret är markägare i området och ingår som part i omfördelningen av mark. Detaljplanens lagkraftvinnande innebär vidare möjlighet för respektive exploatör att söka bygglov. Förutom den mark som enligt avtalet tillfaller parter enligt ovan, så pågår det förhandling och planering kring våra kvarstående byggrätter i området.

Ärendehantering

- I detaljplane- och planeringsskedet för programmet har styrelsen tidigare tagit beslut om 53 miljoner kronor, varav 48 miljoner kronor är upparbetade. Det pågår fortfarande vissa aktiviteter inom detaljplane- och planeringsskedet, varför budgeten ovan kommer att upparbetas.
- Vad gäller genomförandeskedet så finns det även tidigare styrelsebeslut om det ovan nämnda Genomförandeavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling och fastighetskontoret, dvs överenskommelsen om finansiering av utbyggnad av allmän plats. Inom ramen för det avtalet finns det vissa medel avsatta till åtgärder inom kvartersmark, dessa medel inkluderar dock inte Södra Älvstrandens egna kostnader för genomförandet.
- Styrelsen har tidigare, 2019-01-11, informerats om att Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen bedömdes uppgå till 100 miljoner kronor. I det pågående processarbetet för genomförandet har bedömningen av egna kostnader uppskattats till 125 miljoner kronor, främst beroende på ökat resursbehov.

Nedan beskrivs några viktiga beslutspunkter. Styrelsen har utöver dessa fortlöpande blivit informerade om framdriften av programmet under hela planeringsskedet.

- **2017-11-24:** Styrelsen tar ställning till var och en av de principer som beskrivs i Genomförandeavtalet med fastighetskontoret för detaljplan Järnvågsgatan med flera enligt nedan. Styrelsen delegerar till vd att tillsammans med styrelseordförande slutförhandla och teckna Genomförandeavtalet i linje med hur styrelsen har tagit ställning till huvudprinciperna.



- **2019-02-08:** Styrelsen godkänner Exploaterings- och markfördelningsavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och byggherrarna NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Elof Hansson Fastigheter AB, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg och Hotell Draken AB avseende utveckling av området inom detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (Masthuggskajen). Styrelsen ger också Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Ekonomi

Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen 2019–2028 uppgår till 125 miljoner kronor, fördelat enligt tabellen nedan.

Södra Älvstranden Utvecklings interna personalkostnader	93,6 mnkr
Södra Älvstranden Utvecklings del i konsortiets gemensamma budget*	5,6 mnkr
Kostnader förknippade med markanvisning av återstående byggrätter	7,4 mnkr
Övriga kostnader	10,9 mnkr
Riskpåslag, 6 %	7,0 mnkr
Budgetbehov totalt 2019–2028	125 mnkr

* *Konsortiets totala budget uppgår till 40,2 mnkr. Till detta bedömer vi att ytterligare 13,7 mnkr tillkommer. Södra Älvstranden Utvecklings andel uppgår till 10,4 % av totala kostnader.*

I budgeten ingår moms med 25 %.

I budgeten ingår inte Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att utveckla halvön, överdäckning av på- och avkörningsramper till södra infarten till Götatunneln (E45) inklusive ventilationstorn. Kostnader för att utveckla Kommersen 2.0 kommer att tas upp i ett senare äskande.

Uppföljning

Period för uppföljning sker internt kvartalsvis. Ny prognos samt rapport tas fram årligen i samband med att styrelsen informeras.



Olika perspektiv

Samtliga av nedanstående perspektiv är omhändertagna i planerings- och detaljplane-processen, samt i ingångna avtal med berörda parter. Speciellt är dessa perspektiv beskrivna i kvalitetsprogrammet och hållbarhetsprogrammet.

Barnperspektivet

Framtagen barnkonsekvensanalys visar att planens höga exploateringsgrad i stadsstrukturen kommer att ha stor påverkan på barn och ungas livsmiljöer. Det är av stor vikt att den tillhörande åtgärdsplanen för att tillgodose barnperspektivet uppfylls till hög nivå för att målen för en god miljö ska nås. De offentliga stadsrummen och privata gemensamma ytorna kommer att behöva utföras med höga krav på gestaltning och utformning för att uppnå en god kvalitet.

Mångfaldsperspektivet

Detaljplanen möjliggör en blandning av verksamheter och boende, samt en variation av byggnadsvolymer och placeringar, vilket skapar underlag för olika bostadskvaliteter, upplåtelseformer och till viss del olika prisnivåer inom planområdet. Karaktären skiljer sig från de omgivande stadsdelarna, vilket innebär att stadsdelen som helhet och på sikt kan attrahera och möjliggöra en bred målgrupp både som boende och verksam.

Jämställdhetsperspektivet

Planen innebär en exploatering som bidrar till att skapa ett mer sammanhängande område mellan Stigberget och Skeppsbron, och en ökad befolkningstäthet, vilket medför att området kan komma att upplevas som tryggare.

Föreslagna förskolegårdar är mindre än vad ramprogrammet rekommenderar vilket enligt forskning kan begränsa flickors fysiska aktivitet mer än pojkars. Att säkerställa att Göteborgs Stad Stadsledningskontoret, tjänsteutlåtande 4 (12) förskolegårdarna med hänsyn till dess begränsade storlek blir särskilt kvalitativa är svårt att reglera ytterligare i detaljplanen eller genom avtal, men det är av stor vikt att staden som trolig verksamhetsutövare genom lokalnämnden aktivt medverkar i den fortsatta projekteringen tillsammans med fastighetsägaren.

Miljöperspektivet

En miljökonsekvensbeskrivning, MKB är framtagen. MKB:n konstaterar att funktionen för riksintressen för kommunikation som berör väg E45, farleden, och hamnen vid Masthuggskajen kan bibehållas.

Planområdet utsätts i dag för höga halter av luftföroreningar främst från trafiken men även från intilliggande verksamheter. Slutsatsen av de luftberäkningar som genomförts är att miljö kvalitetsnormerna uppnås om en större del eller hela haltbidraget från Götatunneln leds via ett nytt ventilationstorn, förutom i området längs Oscarsleden.



Planområdet är även bullerutsatt framförallt av buller från trafiken, Oscarsleden, men även från verksamheter. Bullerutredningen konstaterar att den generella bullerbilden i området inte blir sämre än i nollalternativet. Med stadens intentioner om minskad trafik med 25 procent till år 2035 kan bullerbilden istället bli något bättre än idag. Idag finns det dock mycket få bostäder i området, vilket planförslaget föreslår. Det innebär att ett flertal bostäder kommer att lokaliseras i en relativt bullrig miljö. Genom utformning och tekniska lösningar bedöms dock riktvärdena för buller kunna uppfyllas och därigenom en acceptabel boendemiljö erbjudas för i stort sett alla bostäder. Även de riktvärden som finns för vibrationer bedöms kunna uppfyllas.

Förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder redovisade i den fördjupade dagvattenutredningen införs i planområdet bedöms statusen för MKN för vatten för recipienten Göta älv inte försämrats.

Under förutsättning att en komplett mur inrättas vid Järntorgsmotet och att sluss med pumpning inrättas i Rosenlundskanalen, uppfyller planområdet de planeringsnivåer som Göteborgs Stad har bestämt ska gälla fram till 2070 med avseende på översvänningsrisk.

I området finns den rödlistade allékrimmerlaven på ett av träden vid Masthamnsgatan, i övrigt inga skyddsvärda eller andra naturvärden kartlagda. Park- och naturförvaltningen bedömer att det går att transplantera denna lav till annan plats med viss framgång. Det finns även en del alléträd i huvudsak utmed Första Långgatan och kring Heurlins plats, vilka är av betydelse för området. Länsstyrelsen beslutade 2018-01-05 att ge staden dispens för att ta bort 63 alléträd som omfattas av biotopskydd med kompensationsåtgärder på Första Långgatan. De 63 träden ska ersättas med nya.

Omvärldsperspektivet

Masthuggskajen har under 2016 varit ett av tolv projekt i pilotomgången av det nationella programmet inom CityLab Action, som är ett forum för hållbar stadsutveckling med möjlighet till certifiering och leds av Sweden Green Building Council (SGBC). Deltagandet innebär att ta del av kunskapsutbyten med andra stadsutvecklingsprojekt samt få tillgång till nationell expertis.

Masthuggskajen är först i Sverige som är certifierat efter den nya standarden.

Föredragande

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef Älvstranden Utveckling, föredrar ärendet.