

Styrelsehandling 12
Norra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0691/19
2019-11-22
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef Älvstranden Utveckling

Beslutsärende – Investering Gullbergsvass, Rambudget programarbete

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner en rambudget för Fastighets AB Raila om 9,3 miljoner kronor inklusive moms för att som markägare hantera stadsutvecklingsfrågor.

Sammanfattning

Beslutet ger bolaget möjligheten att utifrån ett markägarperspektiv bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar för att stadsutveckla Gullbergsvass.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Upprustningen av Gullbergsvass med nya bostäder och arbetsplatser tillsammans med sina kopplingar till staden och vattnet ökar stadens attraktionskraft och volym. Älvstadens strategi stärker den regionala kärnan.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Planerna för Gullbergsvass beskriver en större park samt gröna stråk som möjliggör en positiv ekologisk utveckling.

Bedömning ur en social dimension

Barnperspektivet

Arbetet med detaljplan beskriver krav på att lekytor ska finnas inom delar av Gullbergsvass där bostäder och/eller skola uppförs. Det nya Gullbergsvass planerar för gång- och cykelvägar.

Mångfaldsperspektivet

Planhandlingarna beskriver att området tillförs flera olika funktioner som kan bidra till en levande stadsmiljö. Det medger nya bostäder, fler arbetsplatser samt olika typer av små verksamheter och handel. Allt detta tillförs ett område i centrala staden som i dag är ogästvänligt och svårtillgängligt. Men med nya kopplingar in till centrum och ner till vattnet skapar detta fler mötesplatser av olika karaktär.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Ingen samverkan har varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Beslutsärende – Investeringsbeslut Gullbergsvass, Rambudget programarbete 2014–2019.

Ärendet

Rambudget för programarbete Gullbergsvass 2020.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Gullbergsvass är ett delområde inom Älvstaden där vi och staden driver stadsutvecklingen i programform enligt XLPM. Det övergripande syftet är att uppfylla Vision Älvstaden utifrån Gullbergsvass förutsättningar. Här blir det möjligt för 20 000 människor att bo och lika många att arbeta i framtiden.

I dag är det centrala området en anonym del av staden som behöver kopplas till omgivande stadsbebyggelse. Nya Gullbergsvass kommer att kunna bli ett nav som knyter ihop fem stadsdelar samt innehåller fler rekreationsytor och tillgänglighet till vattnet.

Beskrivning

Inom rambudgeten ingår det att bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar kring stadsutveckling:

- Knyta ihop staden genom att nyttja Gullbergsvass läge för att binda samman dagens stadskärna med de östra stadsdelarna.
- Utveckla områdets säregna kvaliteter och en egen identitet.
- En stadsmiljö där det finns gott om hållbara alternativ och där det är lätt att ta sig fram utan bil.
- En större park i Gullbergsvass.
- Utveckla kajstråket, skapa ett stråk från Marieholm till Hisingsbron.
- Skapa möjligheter för 20 000 människor att bo och lika många arbetsplatser.
- En exploateringsbar yta på 1 500 000 kvm BTA.

För att kunna hantera, driva frågor och skapa ett bra planeringsunderlag för kommande stadsutveckling krävs personella resurser inom kompetensområdena Programledare, Biträdande programledare, Mobilitet, fastighetsfrågor, underjordisk infrastruktur, fastighetsutvecklingsfrågor bl a lantmätare.

Ärendets historik

Rambudget för Program Gullbergsvass 2014–2019 beslutades av styrelsen den 21 september 2018. Se Bilaga 1.

Sammanhang

Markägarprogrammet som Älvstranden Utveckling ansvarar för och driver, behöver även delta i och samordna externa projekt. Det avser även projekt som strategiska utredningar som Fördjupad ÖversiktsPlan (FÖP), trafiknätsplan, Koll 2035 samt Älvstadens olika arbetspaket där resultaten kan påverka Gullbergsvass – eller omvänt.

Viktiga intressenter är staten i form av ägare av infrastruktur, staden som behöver utveckla social service och kollektivtrafik samt privata och offentliga fastighetsägare.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Tillkommande investeringar rambudget 2020. Samtliga summor i tabellen miljoner kronor inklusive moms.

Programledningsresurser _____	2,4
Övriga personella resurser olika kompetenser _____	3,3
Scenariohantering stadsbyggnad (inhåll/ekonomi/tid) _____	1,0
Markförberedande åtgärder inkl spårborttagning _____	0,7
Riskreserv och oförutsett 25 % _____	1,9
Nytt äskande _____	9,3

Ekonomi i sin helhet för Gullbergsvass

Under perioden 2014 till Q2 2018 har 16 mnkr upparbetats.

Budget Q3 2018–2019 uppgår till 18,5 mnkr. Prognos för samma period är 16 mnkr. Prognosen är lägre än budget beroende på mindre aktivitet än planerat för scenarioarbetet med Stadsbyggnadskontoret (ekonomi/innehåll/tid), mindre konsultinsatser från Semcon och Ramböll än planerat samt mindre kostnad för spårborttagning än beräknat.

Risker

Osäkerheter finns kring behovet av insatser framöver eftersom det är avhängigt utfallet i pågående strategiska utredningar inom Göteborgs Stad. Det kan komma behov av fler resurser.

Kommande ärenden

Vi återkommer under hösten 2020 med ett investeringsbeslut med äskanden inför 2021 till Gullbergsvass programledning och arbete, fortsatta markförberedande åtgärder samt platsbyggnad.

Ekonomisk dimension

Upprustningen av Gullbergsvass med nya bostäder och arbetsplatser tillsammans med sina kopplingar till staden och vattnet ökar stadens attraktionskraft.

Ekologisk dimension

Planhandlingarna beskriver hur vegetation längs gatustråk kan förbättra lokalklimatet med avseende på vind och temperatur. Plats för grönska finns i gatumiljöerna mellan byggnaderna och krävs i detaljplanen i förlängningen av Kämpegatan.

Den ekologiska dimensionen omfattar ett bredare grepp än att enbart titta på miljöaspekter, och ger bredare möjlighet till att resonera kring dimensionernas inbördes växelverkan.

Social dimension

Barnperspektivet

Detaljplanen ställer krav på att lektytor ska finnas inom delar av Gullbergsvass, där bostäder och/eller skola uppförs. Planområdet är i dag planerat för biltrafik. Det nya Gullbergsvass planerar för gång- och cykelvägar.

Mångfaldsperspektivet

Planhandlingarna beskriver att området tillförs flera olika funktioner som kan bidra till en levande stadsmiljö. Den medger nya bostäder, fler arbetsplatser samt olika typer av små verksamheter och handel. Detta tillförs ett område i centrala staden som idag är ogästvänligt och svårtillgängligt. Men med nya kopplingar in till centrum och ner till vattnet kan detta skapa fler mötesplatser av olika karaktär.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.