

Styrelsehandling 15  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0264/20  
2020-04-20  
Handläggare: Anna-Lena Isacson, Projektchef

## Beslutsärende – Budget för projektverksamhet Frihamnen

### Förslag till beslut

- Styrelsen beviljar 82 miljoner kronor som tillägg till tidigare rambudget för Frihamnen. Beloppet avser arbete fram till och med godkänt uppdaterat planprogram och två antagna detaljplaner.
- 62 miljoner kronor av de 82 miljoner kronorna villkoras av att Fastighetsnämnden, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige fattar inriktningsbeslut för delområde Frihamnen och att beslutet innebär ett fortsatt arbete med detaljplan 1 och 2.

### Sammanfattning

Sedan 2016 har följande äskanden om medel för projektverksamheten inom delområde Frihamnen gjorts:

2016-11-25:	60 mnkr	Rambudget
2017-11-24:	28 mnkr	Rambudget, tillägg
2017-11-24:	22 mnkr	Rambudget genomförande
2018-04-20:	40 mnkr	GFS Etapp 1
2018-04-20:	-10 mnkr	Rambudget, avdrag för GFS
2018-11-23:	15 mnkr	Planavgift DP 2 längs Hjalmar Brantingsgatan
Totalt:	155 mnkr	

Detaljplan 1 startade 2015, arbetet pausades i början av 2018 på grund av osäkerheter i genomförandefrågor och ekonomi.

Under 2018–2019 har Frihamnen genomgått ett fördjupningsarbete (Helhetsgreppet) och programmet står nu inför beslut om fortsatt arbete som består av dels ett uppdaterat planprogram, dels framtagande av två detaljplaner.

För att kunna driva bolagets arbete med Frihamnen vidare behövs ett tillskott till tidigare beviljade medel.

Detta ärende redovisar hittills beslutade medel, hittills upparbetade medel samt de ytterligare medel som behövs fram till godkänt uppdaterat planprogram och två antagna detaljplaner.

En planerad ny gasledning, som varit uppe för information i styrelsen 2020-02-07, kommer att äskas separat.

## Sammanhang

Under 2018–2019 har ett fördjupningsarbete kallat Helhetsgreppet utförts i samverkan mellan bolaget och stadens förvaltningar. Resultatet av helhetsgreppet utgör planeringsförutsättningar för fortsatta PBL-processer i Frihamnen.

Byggnadsnämnden fattade 2019-12-17 beslut om uppdatering av tidigare planprogram för Frihamnen och del av Ringön.

Detaljplan 2, längs Hjalmar Brantingsgatan, är startad.

Detaljplan 1, inre delen av Frihamnen, startade 2015 och pausades i början av 2018.

Detaljplan för spårväg genom Frihamnen pågår under tidspress på grund av finansiering genom Sverigeförhandlingen. Detta arbete genomförs inte inom Älvstadens organisation.

Älvstadens styrgrupp var 2020-03-20 enig om att ett politiskt inriktningsbeslut behöver fattas i Fastighetsnämnden, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige för delområde Frihamnen, för att ge en inriktning för det fortsatta arbetet med såväl uppdaterat planprogram som detaljplaner. Visst arbete krävs inom delområdet oaktat inriktningsbeslut, eftersom detaljplanen för spårväg genom Frihamnen kräver samordning med delområdet för att inte ge oönskade förutsättningar som blir kostnadsdrivande för delområdets senare exploatering. Därför diskuteras nu olika alternativ för framdrift, där huvudinriktningen är att planprogrammet och detaljplanerna drivs fram parallellt med inriktningsbeslutets politiska process.

Beslut enligt detta ärende medför att bolaget kan utföra nödvändiga utredningar samt delta med nödvändig personal i den fortsatta planeringsprocessen med detaljplan 1 och 2 och en uppdatering av tidigare planprogram.

Beslutet innebär också beviljade medel för förberedelser inför genomförandet: nödvändiga tillstånd för vattenverksamhet, rivning av vissa befintliga byggnader samt tecknande av nödvändiga avtal med exploatörer med mera.

## Om beslut inte fattas

Om beslutet inte fattas kommer bolaget inte att kunna delta i den fortsatta planeringsprocessen i Frihamnen.

## Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför ett tillskott till tidigare beviljade medel om 82 mnkr inklusive moms, vilket innebär totalt beviljade medel om 237 mnkr för projektverksamheten i Frihamnen, fördelade enligt följande:

22 mnkr	Rambudget genomförande
15 mnkr	Planavgift DP2 längs Hjalmar Brantingsgatan
40 mnkr	GFS Etapp 1
160 mnkr	Rambudget (78 mnkr tidigare + 82 mnkr i detta ärende)

## Olika perspektiv

### Bedömning ur en ekonomisk dimension

Frihamnen är det största området i Älvstaden och dess ekonomiska betydelse är stor för bolaget. Under den fortsatta planeringsprocessen kommer genomförandefrågor och ekonomi att genomlysas grundligt, för att säkerställa det strategiska målet kring en långsiktigt hållbar exploateringsekonomi.

### Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Indirekt har bolaget möjligheten att påverka miljöperspektivet utifrån metodiken i City Lab.

### Bedömning ur en social dimension

I stadsutvecklingen av Frihamnen har bolagets stora möjligheter att påverka barnens framtida situation, jämställdhetsperspektivet och mångfaldsperspektivet enligt Vision Älvstaden.

### Samverkan

Ingen partssamverkan eller information har skett eller varit nödvändig med de fackliga organisationerna eller med stadens förvaltningar.

### Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## Ärendet

Bevilja medel fram till nästa leverans inom delområde Frihamnen, som är ”Godkänt uppdaterat planprogram samt två antagna detaljplaner”, inklusive visst avtalsarbete och annat förberedande arbete inför ett genomförande.

## Bakgrund

Sedan 2016 har bolaget gjort olika äskanden om medel för projektutveckling och förberedande arbeten inom delområde Frihamnen.

- Detaljplan 1 startade under 2015 och pausades i början av 2018 på grund av osäkerheter i genomförandefrågor och ekonomi.
- Under 2018–2019 har Frihamnen genomgått ett fördjupningsarbete kallat Helhetsgreppet, och programmet står nu inför beslut om fortsatt arbete bestående av ett uppdaterat planprogram samt framtagande av två detaljplaner.

För att kunna driva bolagets arbete med Frihamnen vidare behövs ett tillskott till tidigare beviljade medel.

Detta ärende avser att redovisa hittills beslutade medel, hittills upparbetade medel samt de ytterligare medel som erfordras fram till godkänt uppdaterat planprogram och två antagna detaljplaner.

Planerad ny gasledning, som var uppe för information i styrelsen 2020-02-07, kommer att äskas separat.

## Ärendets historik

Tidigare beslutade medel:

2016-11-25:	60 mnkr	Rambudget
2017-11-24:	28 mnkr	Rambudget, tillägg
2017-11-24:	22 mnkr	Rambudget genomförande
2018-04-20:	40 mnkr	GFS Etapp 1
2018-04-20:	-10 mnkr	Rambudget, avdrag för GFS
2018-11-23:	15 mnkr	Planavgift DP2 längs Hjalmar Brantingsgatan

**Totalt: 155 mnkr**

Utöver ovanstående finns en ekonomi som bärs av markanvisade byggherrar inom Etapp 1. Utfakturerat belopp till byggherrarna är cirka 8 mnkr, varav cirka 6 mnkr kommer att räknas av mot kommande köpeskilling.

## Sammanhang

Under 2018-2019 har ett fördjupningsarbete kallat Helhetsgreppet utförts i samverkan mellan bolaget och stadens förvaltningar. Resultatet av helhetsgreppet utgör planeringsförutsättningar för fortsatta PBL-processer i Frihamnen.

Byggnadsnämnden fattade 2019-12-17 beslut om uppdatering av tidigare planprogram för Frihamnen och del av Ringön.

Detaljplan 2, längs Hjalmar Brantingsgatan, är uppstartad.

Detaljplan 1, inre delen av Frihamnen, startades 2015 men pausades i början av 2018.

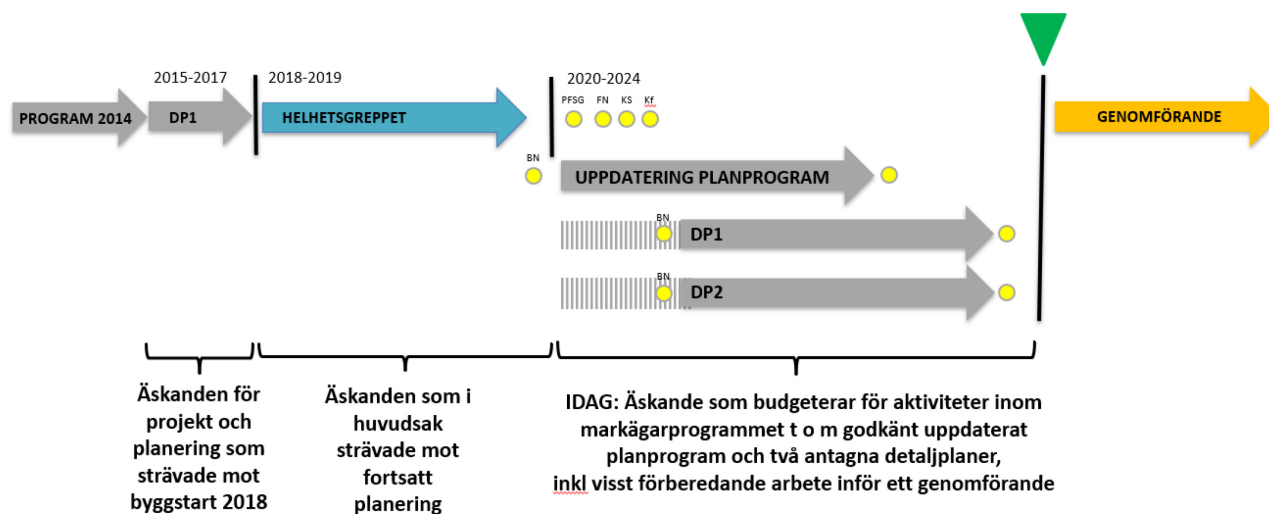
Detaljplan för spårväg genom Frihamnen pågår under tidspress p g a finansiering genom Sverigeförhandlingen. Detta arbete genomförs inte inom Älvstadens organisation.

Älvstadens styrgrupp var vid möte 2020-03-20 enig om att ett politiskt inriktningsbeslut behöver fattas i Fastighetsnämnden, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige för delområde Frihamnen, för att ge en inriktning för det fortsatta arbetet med såväl uppdaterat planprogram som detaljplaner. Visst arbete krävs dock inom delområdet oaktat inriktningsbeslut, eftersom detaljplanen för spårväg genom Frihamnen kräver samordning med delområdet för att inte ge oönskade förutsättningar som blir kostnadsdrivande för delområdets senare exploatering. Därför diskuteras nu olika alternativ för framdrift, där huvudinriktningen är att planprogrammet och detaljplanerna drivs fram parallellt med inriktningsbeslutets politiska process.

Beslut enligt detta ärende medför att bolaget kan utföra nödvändiga utredningar samt delta med nödvändig personal i den fortsatta planeringsprocessen med detaljplaner och en uppdatering av tidigare planprogram.

Beslutet innebär också beviljade medel för förberedelser inför genomförandet, som erforderliga tillstånd för vattenverksamhet, rivning av vissa befintliga byggnader samt tecknande av nödvändiga avtal med exploitörer.

Om beslutet inte fattas kommer bolaget inte att kunna delta i den fortsatta planeringsprocessen i Frihamnen.



*Historik och planerad process framåt.*

---

## Ärendet i detalj

### Ekonomi

Tidigare beslutade medel:

2016-11-25:	60 mnkr	Rambudget
2017-11-24:	28 mnkr	Rambudget, tillägg
2017-11-24:	22 mnkr	Rambudget genomförande
2018-04-20:	40 mnkr	GFS Etapp 1
2018-04-20:	-10 mnkr	Rambudget, avdrag för GFS
2018-11-23:	15 mnkr	Planavgift DP2 längs Hjalmar Brantingsgatan

**Totalt: 155 mnkr**

Hittills upparbetat:

7 mnkr	Rambudget genomförande
3 mnkr	Planavgift DP2 längs Hjalmar Brantingsgatan
2 mnkr	GFS Etapp 1
73 mnkr	Rambudget (totalt beslutat enligt ovan 78 mnkr)
<b>85 mnkr</b>	<b>Totalt upparbetat</b>

Åskande enligt detta ärende:

82 mnkr	Rambudget, tillägg
---------	--------------------

Tillägget till rambudget innehåller kostnader för nödvändiga utredningar i den fortsatta planeringsprocessen med detaljplaner och en uppdatering av tidigare planprogram, samt kostnader för förberedelser inför genomförandet, såsom erforderliga tillstånd för vattenverksamhet, rivning av vissa befintliga byggnader samt tecknande av nödvändiga avtal med exploatörer. Ungefär hälften av kostnaden avser bolagets erforderliga personal.

### Juridik

I tillägget ingår kommande konsortiekostnader om 2 mnkr, vilket är bolagets beräknade andel (50 %) av kommande konsortiebudget. Denna budget är dock beroende av att kommande reviderat samarbetsavtal kommer på plats, vilket planeras ske när det politiska inriktningsbeslutet är fattat.

### Tidplan

Budget enligt detta ärende är planerad att täcka bolagets kostnader för utredningar, personal i arbetsgrupper kopplade till program- och planarbetena, juristkostnader för avtal med exploatörer, förberedelser för ett genomförande mm, t o m godkänt uppdaterat planprogram och två antagna detaljplaner.

Aktiviteterna beräknas i nuläget pågå som längst till och med 2024, varför personalkostnader ingående i äskade medel är beräknade t o m detta år. Det innebär att de ingående kostnaderna för personal kommer att öka om tidplanen förskjuts, men att övriga poster sannolikt förblir de samma.

## Hyresgäst- och avtalsförhållanden

De hyresgäster som kommer att påverkas under perioden är främst hyresgäster i magasin E, vilket kommer att behövs rivs inför byggnationen av spårväg, preliminärt 2022. Hyresgästerna i magasin E har korta kontrakt utan besittningsskydd och är medvetna om denna förutsättning.

## Konsekvenser vid uteblivet styrelsebeslut

Om beslutet inte fattas kommer bolaget inte att kunna delta i den fortsatta planeringsprocessen i Frihamnen.

## Riskbedömning

Föreslagen budget innehåller beräknade kostnader för fortsatt planering och framdrift av programmet mot ett genomförande.

Framdriften är beroende av planerat inriktningsbeslut i Fastighetsnämnden, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige, vilket innebär att det finns en risk för ineffektivt nyttjande av budgeterade medel om beslutet dröjer eller motverkar framdrift på något annat sätt.

Kostnader som löper oberoende av inriktningsbeslutet är vissa utredningskostnader samt personalkostnader, cirka 0,5 mnkr per månad.

Om arbetet med uppdatering av planprogram och antagandet av två detaljplaner inte är slutfört 2024 kommer budgeterade medel för personalkostnader inte att räcka, medan budget för övriga kostnader sannolikt ändå räcker.

## Koppling till verksamhetsmål

Ärendet kan kopplas till följande av bolagets verksamhetsmål 2020–2024:

1. Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden – Arbetet med uppdatering av planprogram samt framtagandet av två detaljplaner ligger till grund för inrapporterade planerade leveranser i Färdplan 2020–2021.
2. Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme – genom föreslagen budget har vi tydliga ekonomiska ramar för det arbete som planeras ske i Frihamnen fram till godkänt uppdaterat planprogram och två antagna detaljplaner. Under arbetet med uppdatering av planprogrammet kommer en fördjupning att ske av hela programmets långsiktiga exploateringsekonomi.
3. Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden – parallellt med PBL-processerna fortsätter arbetet med markanvisade byggherrar för att uppnå ett socialt blandat boende.

4. Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50% i Älvstaden – Krav utifrån detta mål införs i det nya samarbetsavtal med mark-anvisade byggherrar inom Etapp 1 som påtecknas i samband med återstart av detaljplan 1. Markanvisningar inom Etapp 2 kommer att påföras samma krav.
5. Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden – Detta finns med som målsättning inom arbetet med uppdatering av tidigare planprogram och i framtagandet av detaljplan 1 och 2.

## Beroenden

62 mnkr av de äskade medlen förutsätter att Fastighetsnämnden, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige fattar inriktningsbeslut för delområde Frihamnen senast Q1 år 2021 och att beslutet innebär ett fortsatt arbete med detaljplan 1 och 2.

## Olika perspektiv

### Bedömning ur en ekonomisk dimension

Frihamnen är det största området i Älvstaden och dess ekonomiska betydelse är stor för bolaget. Under den fortsatta planeringsprocessen kommer genomförandefrågor och ekonomi att genomlysas grundligt, för att säkerställa det strategiska målet kring en långsiktigt hållbar exploateringsekonomi.

I den fortsatta planeringen av Frihamnen kan bolaget påverka hur Frihamnen kopplas till övriga staden och därigenom regionen. Bolaget kan också påverka vilken bild av Frihamnen som kommuniceras utåt. Dessa faktorer kommer att påverka det framtida marknadsvärdet.

### Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Indirekt har bolaget möjligheten att påverka miljöperspektivet genom att parallellt med PBL-processerna arbeta med till exempel ett hållbarhetsprogram, eventuellt utifrån metodiken i City Lab.

### Bedömning ur en social dimension

Indirekt har bolaget möjligheten att påverka barnens framtida situation för till exempel tillgång till social service och friytor, genom deltagande i kommande PBL-processer.

Indirekt har bolaget möjligheten att även påverka jämställdhetsperspektivet för till exempel tillgång till offentliga rum för olika sociala grupper, genom deltagande i kommande PBL-processer.

Indirekt har bolaget möjligheten att även påverka mångfaldsperspektivet för till exempel tillgång till offentliga rum för olika sociala grupper och arbeta för fysiska kopplingar till omgivande stadsdelar.

Bolaget kommer under den fortsatta planeringsprocessen även att fortsätta arbeta med konsortieparterna avseende låga hyresnivåer och blandade boendeformer.



## **Ekonomiska medel eller drivkrafter**

Genom bolagets fortsatta deltagande i planeringen av Frihamnen kan vi påverka att Frihamnen utvecklas enligt vision Älvstaden.