

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0685/17
2020-06-15
Handläggare: Mats Ransgård, Chef Mark- och anläggning

Beslutsärende – Utbyggnad av Masthuggskajens Halvö i särskild ordning

Förslag till beslut

- Styrelsen ger bolaget i uppdrag att arbeta vidare med intentionen att Älvstranden Utveckling AB tar rollen att som byggherre för staden utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens Halvö.
- Vd får i uppdrag att ta fram beslutsunderlag enligt:
 1. Tilläggsavtal med exploatörerna samt avtal med Fastighetskontoret. Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen.
 2. Underlag för beslut om att gå ut på upphandling. Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen.

Bakgrund

Detaljplanen Järnvågen m.fl. syftar till att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse på cirka 1 320 lägenheter med handel, verksamheter och kontor, hotell samt kommunal service. Totalt medges cirka 310 000 kvadratmeter tillkommande BTA varav cirka 25 000 kvadratmeter är avsett för handel och 100 000 kvadratmeter kontor. Planen medger två förskolor, tre parkeringsanläggningar samt en vårdcentral. Halvön, som består av vattenfastigheterna Kvarter A1–A4, ingår med cirka 300 bostäder och 2 000 arbetsplatser.

Av främst tekniska, men även ansvarsmässiga, ekonomiska och skäl, har en grupp av sakkunniga bedömt att det är olämpligt att utföra projektering och byggnation i delat utförande för kaj, källarkonstruktioner, allmän platsmark och grundläggning av Halvö samt gång- och cykelbro. Det bör istället byggas samlat i en entreprenad som Älvstranden Utveckling beställer. Den föreslagna hanteringsordningen innebär en avvikelse från normal ordning, där trafikkontoret bygger ut allmänplats, så kallad *särskild ordning*. Omfattningen av utförandet av Halvön i särskild ordning har definierats att avse utförande av underbyggnaden samt grundläggningsarbeten för allmän plats och kvarteren.

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för allmän plats och kvartersmark krävs att Älvstranden Utveckling får en beställning från Fastighetsnämnden samt att Älvstranden Utveckling avtalar om förutsättningar för att på beställning utföra underbyggnad av kvarter med exploatörerna.

Ärendets historik

2017-11-24

Styrelsebeslut att godkänna Genomförandeaftalet med staden för detaljplan Järnvågsgatan (Masthuggskajen)

2019-02-08

Styrelsebeslut att godkänna Exploaterings- och markfördelningsavtal för Masthuggskajen mellan Södra Älvstranden Utveckling och konsortieparter.

2019-10-25

Beslut styrelsesammanträde.

1. Styrelsen beslutar att fortsatt arbeta med intentionen att Älvstranden Utveckling AB eller Södra Älvstranden Utveckling AB tar på sig rollen att som byggherre utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens Halvö.
2. Styrelsen beslutar att ge Vd i uppdrag att ensam för Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB underteckna Samverkansavtal 1 med exploatörerna. Detta avtals giltighet är villkorat av att avtal och/eller beställning tecknats samt att nödvändiga beslut fattats inom Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret senast 2020-06-30.
3. Styrelsen beslutar att ge Vd i Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att arbeta vidare med att förhandla fram avtal och/eller beställning med Göteborgs Stad för utbyggnad av allmän plats inom Halvön för senare beslut i styrelsen.
4. Styrelsen beslutar att ge Vd i Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att arbeta vidare med att förhandla fram avtalsförslag/beställning med exploatörerna för grundläggning av kvarter inom delar av Halvön för senare beslut i styrelsen.

Beslutet är villkorat av att Kommunfullmäktige godkänner ärendet.

2020-04-20

Styrelsen beslutade att återremittera ärendet till ett extra styrelsesammanträde före nästa ordinarie styrelsesammanträde. Bolaget fick i uppdrag att tydliggöra villkoren för att Älvstranden Utveckling ska ta rollen att som Byggherre utföra utbyggnad av Masthuggskajens Halvö.

Frågan kring Särskild ordning har behandlats av Kommunstyrelsen som i sitt beslut 2020-05-06 tillstyrker att Fastighetskontoret ska ha möjlighet att beställa utförandet av underbyggnaden av allmän plats för Halvön av Älvstranden Utveckling.

Sammanhang

Att utföra utbyggnaden av Halvön i särskild ordning är villkorat av att det tecknas Samverkansavtal mellan Älvstranden Utveckling AB och berörda exploatörer samt att Fastighetskontoret ger uppdrag åt Älvstranden Utveckling AB att bygga ut del av allmän plats och allmänna anläggningar.

Förutsättning för beställning från staden är beslut av Kommunfullmäktige (Kommunstyrelsen har tagit motsvarande beslut 2020-05-06) att så är möjligt, med tillhörande villkor om avtalad riskfördelning mellan Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling å ena sidan och Älvstranden Utveckling och exploatörerna å andra sidan.

Innehåll i kommande beslutsärende: Tilläggsavtal med exploatörerna samt avtal med Fastighetskontoret

I kommande beslutsunderlag ska det framgå vilka Kommunfullmäktige-beslut som ligger till grund för rubricerat avtalspaketet samt hur förslaget uppfyller stadens krav.

Ärendet ska även beskriva:

- De ekonomiska riskerna och dess påverkan på Älvstranden Utveckling.
- Juridiska risker.
- Riskfördelning mellan Älvstranden och Fastighetskontoret.
- Riskfördelning mellan Älvstranden och exploatörerna.
- Fördelar och risker med upplägget jämfört med allmän ordning (för staden).
- Upplägg för ekonomistyrning/-uppföljning till styrelsen samt KS/KF.
- Riskanalys.

Innehåll i kommande beslutsärende om att gå ut på upphandling

När avtal med Fastighetskontoret respektive exploatörerna är tecknade upphandlas en totalentreprenad för samordnad utbyggnad. Beslut om förutsättningarna för upphandlingen och tilldelning ska beslutas vid ett kommande styrelsesammanträde.

Ärendet ska beskriva:

- Val av entreprenad- och avtalsform. Möjligheter och risker.
- Projektets ekonomi.
- Vad som händer om inget anbud matchar kalkylen.
- Hantering av gränssnitt gentemot staden respektive exploatörerna.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Utbyggnaden har fått godkänd vattendom med tillhörande villkor för vattenverksamhet. Dessa krav kommer tillsammans med övriga krav inom staden att arbetas in i kontrollprogram. Bolagets ambition att minska koldioxidutsläppen arbetas in i förfrågningsunderlaget och tas med i entreprenadupphandlingen.

Omvärldsperspektivet

Utbyggnaden av Halvön kommer i stort att påverka flera av stadens förvaltningar och bolag liksom trafik på land och i vatten. Stadens aktörer är med i olika arbetsgrupper. Älvtrafiken inventeras och kommuniceras via trafikcentralen.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut den här handlingen tillsammans med styrelsemötets protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsemöte på goteborg.se.

Föredragande

Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning, föredrar ärendet.