

Styrelsehandling 12
 Älvstranden Utveckling AB
 Norra Älvstranden Utveckling AB
 Diarienummer 0366/20
 2020-06-15
 Handläggare: Thomas Nygren, projektchef

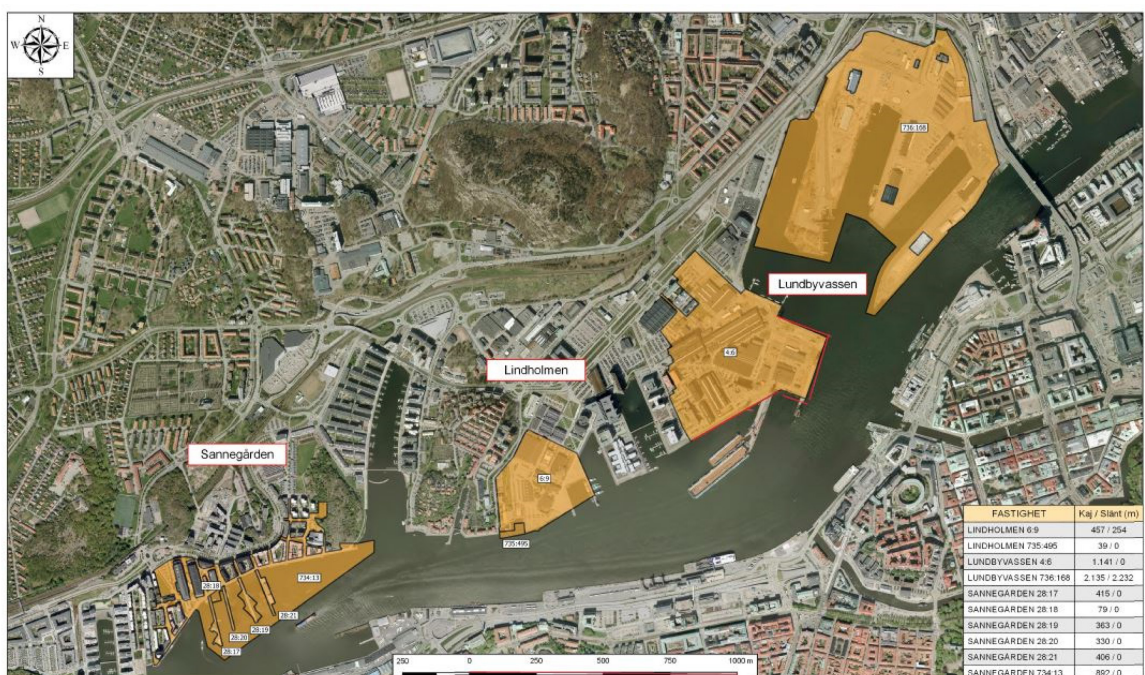
Informationsärende – Avrapportering av KF-uppdrag Älvpromenaden

Sammanfattning

2010-09-09 beslutade Kommunfullmäktige om förvaltningsprinciper och åtgärder med specificerade kvalitets- och beständighetskrav för att förverkliga ”Älvpromenaden” – sträckan ”mellan broarna” på Norra Älvstranden.

Då uppdraget är 10 år gammalt och det ständigt uppstår svårigheter i hantering kopplat till nya förutsättningar, har Älvstadens portföljstyrgrupp gett Älvstranden Utveckling och berörda förvaltningar i uppdrag att arbeta fram ett underlag för avrapportering av uppdraget till Kommunfullmäktige och eventuella önskemål om förtydligande av tidigare beslut.

Svårigheterna handlar om fastighetsägandansvar, förvaltningsfrågor, principer för upprustning/rivning alternativt renovering, nybyggnad, finansiering och inte minst diskussioner om åtgärder som följd av långsiktiga klimatförändringar, som inte var någon aktuell fråga 2010.



Älvstranden Utvecklings fastigheter med kaj.

Bakgrund

Älvstranden-koncernen ansvarar för och förvaltar genom sitt kvarvarande fastighets- ägande på Norra Älvstranden inklusive Frihamnen cirka 4,7 km befintliga kaj- anläggningar respektive cirka 800 meter pirar. Merparten av kvarvarande kajer och pirar är redan ålderstigna med begränsad kvarstående teknisk-ekonomisk livslängd.

Kajer och pirar kan därför inte i fortsättningen behandlas som land (jämför med Fri- hamnen), utan utgör komplexa vattenkonstruktioner.

Det är därför viktigt i kommande program och planläggningsarbete att befintliga kvar- varande gamla kajsträckor och konstruktioner, både inom och utanför Älvpromenaden:

- Behandlas enligt principen att kajsträckor hanteras i samband med exploatering inom ramen för områdets exploateringsekonomi.
- Planmässigt behandlas utifrån fysiska undersökningar med teknisk/ekonomisk utredning.
- Beaktar drift- och underhållsperspektiv.

Enligt tidigare före Kommunfullmäktigebeslut har Älvstranden Utveckling genom dotterbolag och dotterdotterbolag enligt tecknade exploaterings- och genomförandeavtal med staden tidigare finansierat iordningsställande av allmän plats inklusive ingående kajer, bryggor och undervattensanläggningar för berörda detaljplaner utifrån då gällande förutsättningar och kriterier.

Kommunfullmäktige beslutade därefter 2010-09-09 § 23, utöver den förvaltningsmässiga ansvarsfördelningen, retroaktivt om principer och åtgärder med specificerade kvalitets- och beständighetskrav för att förverkliga Älvpromenaden.

Älvstranden Utveckling får i uppdrag att dokumentera skicket och statusen avseende kaj- och brygganläggningar och befintliga påseglingsskydd, som framgår av Bilaga 1 och genomföra erforderliga åtgärder på dessa i enlighet med vad som framgår i stadskansliets tjänsteutlåtande.

Fastighetsnämnden får i uppdrag att, från koncernen Älvstranden Utveckling AB, förvärva den fasta egendom som framgår av Bilaga 1 i stadskansliets tjänsteutlåtande. Förvärv förutsätts ske i succesiv takt med att områdena innanför respektive kajområde exploateras för förändrad markanvändning.

Trafiknämnden får i uppdrag att förvalta de underliggande konstruktioner som krävs för de kaj- och brygganläggningar och påseglingsskydd som framgår av Bilaga 2 i stadskansliets utlåtande.

Park- och Naturnämnden får i uppdrag att förvalta ytskikten (asfalt-, sten- och trätytor) för de kaj- och brygganläggningar inklusive ett, enligt Bilaga 2 i stads- kansliets tjänsteutlåtande, definierat kringområde i direkt anslutning till kaj- och brygganläggningar.

Kommunfullmäktigebeslutet från 2010 behandlar inte framtida långsiktiga klimat- förändringar och behov av kajåtgärder till följd av stigande vattennivåer och eventuella tillkommande skyddsåtgärder och kostnader.

Sammanhang

En separat arbetsgrupp hanterar Kommunfullmäktiges beslut. Där finns representanter från Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret samt Trafikkontoret och Park- och naturförvaltningen i egenskap av överlämnare respektive mottagare och förvaltare.

Älvstadens portföljstyrgrupp har givit ovan i uppdrag att under 2020 förbereda avrapportering till Kommunfullmäktige. Ärendet lyfts vidare via portföljstyrgruppen.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Bolaget har inte kunnat förutse de tillkommande högre och specificerade kraven samt kostnaderna enligt KF-beslutet. Kostnaderna har därför inte tagits med i sammanhängande tidigare ekonomiska reserveringar för de berörda exploateringarna.

Kajanläggningarna längs Älvpromenaden saknar sedan ursprungligt förvärv internt bokföringsmässigt specificerade värden.

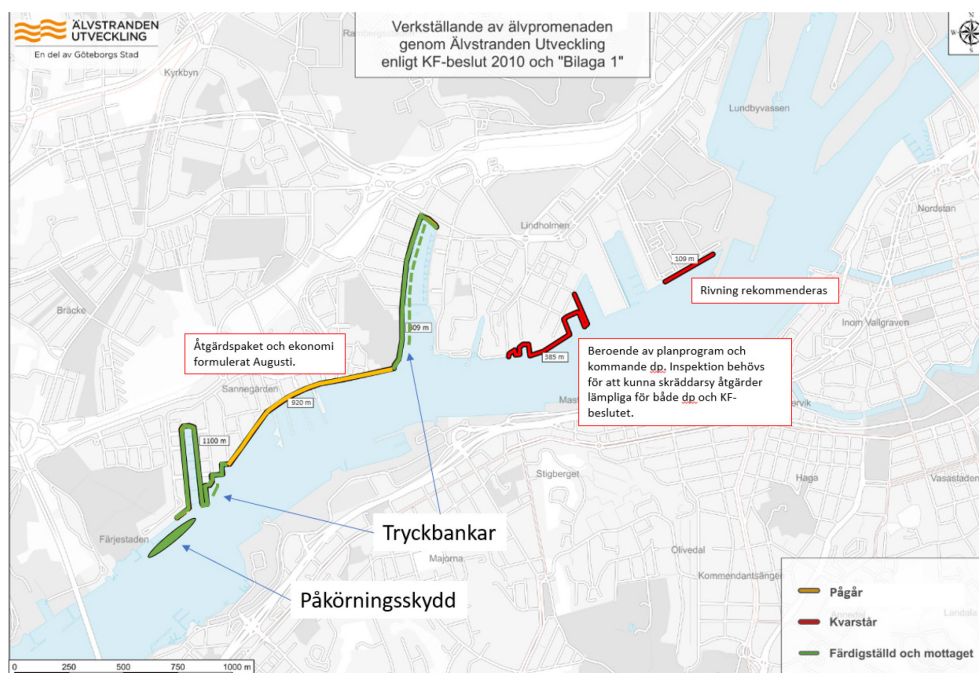
Kostnader för att genomföra både undersökningar, inspektioner och åtgärder i bolagets regi belastas med 25 % moms.

Alla åtgärder med kajerna har hittills ekonomiskt behandlats som underhållsåtgärder.

Vi saknar möjlighet att i efterhand få bidrag från tidigare fastighetsägare, bland andra Svenska Varv AB, för de kajanläggningar som bolaget ursprungligen tagit över.

Tillkommande åtgärder och kostnader för kajanläggningarna bedöms inte heller medge möjlighet till några retroaktiva bidrag via tidigare avslutade byggrättsförsäljningar inom exploateringsområdena, utan har därför hittills belastat bolagets resultat årligen.

Den ekonomiska belastningen för de hittills avslutade och pågående delprojekten, uppgår hittills till 24,0 mnkr, varav moms ingår med 4,8 mnkr.



Status Älvpromenaden.

Rekommenderat vägval och strategi

Nedan redovisas kort den hållning Älvstranden Utveckling har för avsikt att ta in i arbetet med återrapportering och kvarstående delar av KF-uppdraget.

Eriksbergskajen

- Bolaget har redan en gång åtgärdat och rustat upp kajen i samband med tidigare exploatering av området i mitten av 1990-talet utifrån då gällande förutsättningar och kriterier.
- Vi rekommenderar att pågående undersökningar slutförs i bolagets regi inom ramen för nuvarande fastighetsägaransvar inklusive motsvarande bedömning av åtgärdsbehov och kostnader utifrån KF-beslutets kriterier.
- Vi rekommenderar att den kvarvarande underliggande stamfastigheten inklusive kajkonstruktion, Sannegården 734:13, därefter överlåts till kommunen för fortsatt ägande, rådighet och förvaltning. Då möjliggör vi en avveckling av bolagets långsiktiga ägande och engagemang i Eriksberg utöver de kvarstående pirstigheterna.

Södra & Östra Lindholmen

- På motsvarande sätt rekommenderar vi att inom ramen för fastighetsägaransvaret genomföra återstående inspektion och undersökning inklusive bedömning av åtgärdsbehov och kostnader som underlag för senare internt beslut om avstängning, skötsel alternativt rivning, och därmed ingångsförutsättning inför framtida programarbete och senare planläggning.
- Val av åtgärder för Östra Lindholmen måste genomförandemässigt planeras och beakta miljö- och tillståndshantering med hänsyn till nuvarande befintliga bottenföreningar.
- Vi föreslår att genomförande utförs helt i kommunal regi efter programarbete, framtida planläggning och fastighetsreglering, om cirka 15 år respektive 20 år. Finansiering genom kommande exploaterings- och genomförandeaftal.

Sträckor utanför Älvpromenaden

- Vi föreslår att övriga kajer som princip efter planläggning och fastighetsreglering utförs helt i kommunal regi för fortsatt ägande, rådighet och förvaltning med finansiering genom exploaterings- och genomförandeaftal.