

Styrelsehandling 11
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0495/20
2020-09-21
Handläggare: Thomas Nygren, Projektledare

Beslutsärende – Tilläggsäskande för Västra Eriksberg, Färjenäsparken

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ytterligare 18 mnkr för bolagets kvarstående åtaganden inom exploateringen av detaljplanen för Västra Eriksberg.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling har som exploatör, genom sitt helägda dotterdotterbolag Eriksbergs Förvaltning AB, tecknat ett genomförandeavtal 2006-02-20 i samband med detaljplanen Västra Eriksbergs antagande. I avtalet åtar sig bolaget att i samverkan med kommunens förvaltningar bygga ut området. Här finns också ett finansieringsåtagande för utbyggnad av allmän plats.

Genomförandet av Färjenäsparken ingår som väsentlig del i den fastställda detaljplanen. Platsen runt Färjenäs har historiska anor från Göteborgs första stadsbildning i början på 1600-talet och är en viktig del av staden.

Genomförandet av detaljplanen är nu i sitt slutskede. Merparten av utbyggnaden av allmän plats är färdigställd, förutom en avslutande del av Färjenäsparken som ännu inte är upphandlad. Utbyggnad av denna del beräknas ske under 2021 och tilläggsäskandet är kopplat till högre kostnader än tidigare beräknat för detta genomförande.



Bedömning ur en ekonomisk dimension

- Tidigare styrelsebeslut från 2005-12-01 gav ett exploateringsresultat om 105 mnkr. Med detta beslut uppgår nytt beräknat exploateringsresultat till 87 mnkr.
- I bolagets exploateringsåtagande och tidigare styrelsebeslut ingår ingen medfinansiering för anordnande av planmässig möjligt utomhusbad.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Parker har alltid en naturlig, ekologisk dimension.

Bedömning ur en social dimension

Färjenäsparken svarar upp till göteborgarnas önskemål om fler gröna oaser och sammanhängande stråk vid vatten, som binder samman staden och gör det lätt att mötas, koppla av och ta del av natur och kultur.

Samverkan

Berörda aktörer utgörs av Fastighetsnämnden som avtalspart och fastighetsägare till kvarvarande byggrätt för framtida restaurang inom parken samt Park- och naturnämnden som ansvarig beställare för planering, projektering och genomförande och förvaltare av parken. 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.

Ärendet

Beslut om att avsätta ytterligare 18 mnkr för att täcka bolagets kvarstående exploateringsåtagande enligt genomförandeavtal från 2006-02-20.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för Västra Eriksberg antogs och vann laga kraft i juni 2006. Älvstranden Utveckling tecknade, genom sitt helägda dotterdotterbolag Eriksbergs Förvaltning AB, genomförandeavtal med Fastighetsnämnden om bland annat finansiering för utbyggnaden av allmän plats.

Enligt utdrag från genomförandeavtalet omfattar bolagets finansieringsåtagande för allmän plats:

- ”Till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna för projektering, byggledning, kontroll och utförande mm av anläggningar på allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ersätter även kommunens kostnader för utförande av gångbryggor inom vattenområdet.”
- ”Kommunen ansvarar, på exploatörens bekostnad för hanteringen av eventuella förorenade massor och anläggningar på allmän platsmark inom exploateringsområdet”.

Exploateringen och kvartersbyggnationen har genomförts i konsortieform och är sedan förra året färdigställd. Det har resulterat i ett bostadsområde med 1 800 bostäder med blandad upplåtelseform, ett 30-tal mindre verksamhetslokaler samt en ny kombinerad grund- och förskola.

Utbyggnaden av allmän plats har efter detaljplan och fastighetsreglering genomförts succesivt i takt med kvartersbyggnaden och i samverkan med stadens förvaltningar. I dag är allmän plats helt färdigställd med undantag för den kvarstående och avslutande delen inom Färjenäsparken.

Färjenäsparken

Nedanstående figur visar Färjenäsparken i sin helhet samt den återstående delen markerad i gult. Färdigställd allmän plats (park, torg, gator etc.) visas med grönt.



Ärendets historik

Reservering och resultatpåverkan grundar sig på styrelsebeslut 2005-12-01.

Exploateringens tidigare slutkostnadsprognos från mars 2020 för alla åtaganden uppgick till 510 mnkr. En aktuell avstämning och beräkning ger nu en slutkostnadsprognos på 528 mnkr.

Orsak till de ökade kostnaderna är att återstående kostnader för Färjenäsparken beräknas till 26 mnkr varav 8 mnkr är reserverade enligt tidigare styrelsebeslut 2005-12-01.

Skillnaden – 18 mnkr – är därför den summa bolaget äskar för styrelsen att ta beslut om.

Sammanhang

Färjenäsområdet har en lång och brokig stadsomvandlingshistoria och utgjorde Göteborgs första försök till stadsbildning enligt holländsk modell redan 1603. Området bestod då av ett 100-tal hus, kyrkor och ett rådhus, vilken danskarna brände ner 1611. Ruinen efter kyrkan finns kvar på Kvarnberget, som finns att besöka i den del av Färjenäsparken som redan är färdigställd.

Under de nästkommande 250 åren användes området för jordbruk. Färjenäs storhetstid inträffade kring förra sekelskiftet och var då ett levande samhälle. I landshövdingehusen fanns bland annat mjölkaffär och skomakare. Karl IX:s väg utgjorde centrum med både polis, post och café. Dessa hus finns fortfarande kvar. Platsen fungerade då som knutpunkt tack vare färjeförbindelsen med fastlandet, en kommunikation som har funnits sedan åtminstone 1600-talets början.

När Hisingsleden och Älvsborgsbron byggdes revs många hus. Bron togs i bruk 1966 och färjetrafiken lades ner. Plötsligt var det förut livliga samhället avskuret från omvärlden. Under en tid fanns planer på expansion av Eriksbergs varv på platsen, men expansionsplanerna stoppades av varvskrisen och varvet lades ned år 1979.

Efter varvskrisen användes området som flishamn för hantering och omlastning av träflis.

Under 90-talet och fram till exploatering av Kajen-området arrenderades platsen ut som driving-range. Därefter har här varit byggetablering och parkering i samband med utbyggnaden av det sista delområdet i Västra Eriksberg: ”Kajen”.

Exploateringen av Färjenäsparken har, sedan detaljplanen fastställdes 2006, genomförts i 5 delar i samverkan tillsammans med Park- och naturförvaltningen som beställare av projektering och genomförande.

Utanför vårt exploateringssåtagande och finansiering ingår genom detaljplanen inom Färjenäsparken utvecklade rättigheter och potential, men som för genomförande förutsätter förbättrad tillgänglighet och färjeförbindelser:

- Byggrätt för ny restaurangbyggnad inom kommunägd fastighet som för närvarande utarrenderas och är upplåten som en ”säsongsr restaurang” av Fastighetskontoret med temporär byggnad och tillfälligt bygglov.
- Längs med älven och i anslutning till kvarvarande tidigare ”flispiren” anlägga ett utomhusbad vid parkens avslutning.

Utanför detaljplanen gränsar planen och parken till den tidigare historiska kungsvägen och Karl IX:s väg. Efter att Älvsborgsbron färdigställdes 1967 lades färjeläget ned och är nu förfallet, en plats med stort behov av kommunal upprustning.

Inom Fastighetskontoret, som förvaltar färjeläget, pågår sedan lång tid en utredning om upprustning av det gamla färjeläget och att möjliggöra kommande färjeförbindelse.

Tidigare arbeten Färjenäsparken

Del/storlek	Innehåll – Kvaliteter
Etapp 1:1 103 000 kvm	Upprustad omfattande naturpark med bevarad kyrkoruin och gårdmurar från tidigare stadsbyggnad, gångvägar, utsikts/picknicplatser, stadslekpark, näridrottsplats med ute- och vuxengym, skatepark och fotbollsplan.
Etapp 2 11 000 kvm	Nyanlagd större stadsnära park med gångvägar och lekpark.
Etapp 3 Se etapp 2	Nyanlagd stadsnära pocketpark.
Etapp 4 1 800 kvm	Nyanlagd mindre gatupark/stråk.
Etapp 5 4 300 kvm	Nyanlagd park med utsiktsplatser, trappor, effektbelysta gångramper och bergplint.



Bolagets bedömning

Ekonomi

Bolagets bedömning av de ekonomiska aspekterna för ärendet och tilläggsäskandet:

Exploateringsåtaganden - Västra Eriksberg (Kkr)	Ettapp 2A	Ettapp 2B	Totalt
Övriga exploateringsåtaganden			
<i>Egna projekt</i>			6 700
<i>Del av konsortieåtaganden (dokumenthantering)</i>			30
<i>Oförutsett</i>			270
Summa			7 000
Färjenäsparken			
	Ettapp 2A	Ettapp 2B	Totalt
<i>Entreprenadarbeten</i>	13 500	4 500	18 000
<i>Byggherrekostnader (PoNF)</i>	750	250	1 000
<i>Projektering</i>	150	350	500
<i>Index</i>	300	200	500
<i>Oförutsett</i>	2 000	1 000	3 000
<i>Risk</i>	2 500	500	3 000
<i>Mervärdesskatt</i>	0	0	0
Summa	19 200	6 800	26 000

Kostnader och underlag

Älvstrandens Utvecklings övriga återstående exploateringskostnader utöver parkens färdigställande ingår enligt senaste slutkostnadsprognos och avstämning 2020-08-31 med 7 mnkr inklusive moms.

Återstående kostnad för Färjenäsparken har beräknats till 26 mnkr utifrån nedanstående ingående delposter:

- Utförandekostnaden för de båda deletapperna 2A och 2B baseras på externt anlitad markentreprenörs utifrån tidigare förfrågningshandlingsversion för den större etappen 2A till 13,5 mnkr, respektive systemhandlingsversion med förslag till förenklingar/försimpligad utformning och åtgärder för den avslutande etappen 2B längs älven till 4,5 mnkr. Vi är inte överens om kvalitet och kostnad för denna del med Park- och naturförvaltningen – vi uppmanar till återhållsamhet med stadens resurser.
- Park- och naturförvaltningens tillkommande egna byggherrekostnader för anslutningsavgifter, byggledning/kontroll/besiktningar och intern projektledning-administration har bedömts till 4 % utifrån tidigare genomförda parkarbeten/etapper och utgör 1mnkr.

Finansiering och bidrag

Tilläggsäskandet bedöms med hänsyn till avtalsutformning finansieras med bolagets egna medel utan externa bidrag eller tillskott. Kostnaden om 18 mnkr utan kommer att belasta bolagets resultat 2020.

Indexuppräknning

Indexuppräknning ingår för parkdelen med 1,5 % från aktuell prisnivå och utgör 0,5 mnkr.

Risk

Den kvarvarande ekonomiska osäkerheten och risken utgörs framför allt av kommande hantering av markföroreningar. För närmare precisering och bedömning har därför saneringskostnaden kalkylerats genom beräkning av tekniska volymer enligt projektering, bedömda föroreningshalter-fördelning utifrån utförda markmiljöundersökningar samt aktuella marknadspriser och tillkommande merkostnader för transport och deponiavgifter och ingår totalt med 3 mnkr.

Den tidsmässiga risken utgörs i första hand av eventuell överklagan och överprövning av upphandlingen för de båda etapperna.

Oförutsett

I tilläggsaskandet ingår för den återstående parkdelen oförutsedd kostnad om 15 % för de båda deletappernas totala investeringskostnad och uppgår till 3 mnkr.

Kostnadsstyrning och uppföljning

Genomförandet förutsätter – med hänsyn till avtalets ”faktiska kostnader” och efter Park- och naturförvaltningens nya reglemente och genomförda mindre delprojekten – en betydligt förbättrad kostnadsuppföljning, rapportering och fakturering.

Drift och förvaltning

Kommunens kostnader för framtida tillkommande drift och förvaltning efter parkens färdigställande förutsätts i sin helhet finansieras och bekostas genom Park- och naturförvaltningens årliga driftbudget.



Övriga aspekter

Deletapp 2A (se karta)

Granskning av upprättat förfrågningsunderlag som utförandeentreprenad för den större etappen pågår via Park- och naturförvaltningen och bedöms klart månadsskiftet september/oktober 2020 för anbudsfrågan. Avrop beräknas ske i början av november 2020 och med ett färdigställande under hösten nästa år.

Beträffande kostnaderna för deletapp 2A så är Park- och naturförvaltningen och Älvstranden Utveckling preliminärt överens.

Deletapp 2B (se karta)

Projektering med förenklingar och kostnadsstyrd utformning bedömer vi preliminärt kunna påbörjas under oktober 2020 med färdigt förfrågningsunderlag och anbudsfrågan under februari 2021 med avrop under april 2021 och ett samordnat färdigställande med etapp 2A.

Vi diskuterar också utformning och kostnad etapp 2B med Park- och naturförvaltningen – vi uppmanar till återhållsamhet med stadens resurser. Vi bedömer tillkommande kostnad till 4,5 mnkr. Park- och naturförvaltningen har ett gestaltungsförslag för denna del till en kostnad som de beräknar till cirka 12 mnkr.

Juridik – upphandling

Park- och naturförvaltningen har för avsikt att genomföra byggnation av deletapp 2A och 2B i egen regi. Älvstranden Utveckling har vid ett flertal tillfällen påtalat att byggnationen bör handlas upp externt enligt LOU.

Park- och naturförvaltningen menar att de, enligt sitt reglemente, kan välja att frångå konkurrensutsättning genom upphandling för att istället utföra arbetet i egen regi. Älvstranden Utveckling, som är betalande part, menar att detta förfarande riskerar att ge högre kostnader än vid konkurrensutsättning av uppdraget.

Dessvärre ger det tecknade genomförandeaftalet inte Älvstranden Utveckling stöd eller möjlighet att kravställa upphandlingsformen.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Färjenäsparkens naturliga förutsättningar, starka historiska kopplingar och dess unika vattenläge bidrar och stärker investeringen. Färjenäsparken som mötesplats med möjligheter till både rekreation och aktiviteter bland annat genom anlagd näridrottsplats, utegym, lekparkar, förstärks ytterligare genom aktivitetsytor längs älven, användning för evenemang och inte minst genom förbättrade älv-/färjeförbindelser.

Ekologisk dimension

Färjenäsparken bidrar både genom sitt läge och befintliga naturliga förutsättningar till att skapa ett levande älvrums och mötesplats med historisk koppling vid vattnet som både kan och kommer att förstärkas ytterligare genom förbättrade älv-/färjeförbindelser och därigenom indirekt minskad miljöpåverkan.

Social dimension

Färjenäsparken är öppen för allmänheten utan avgifter. Den är uppskattad och välbesökt med flera olika lek- och aktivitetsytor och promenadstråk. I parken finns till exempel en av Hisingens största lekplatser, ett uteklassrum, en motionsslinga på 1 400 meter, fotbollsplan, skejtpark, streetbasketplan samt utsikts- och picknickplatser med anlagda grillkärl. Genom sitt varierade innehåll och sin utformning bidrar Färjenäsparken till integration över älven, inom staden och över generationer, vilket kan och bör stödjas ytterligare genom förbättrad tillgänglighet och älv-/färjeförbindelser.