

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0417/20
2021-03-01
Handläggare: Fredrik Kogerfelt, Projektägare Halvön

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – Utbyggnad av Masthuggskajens Halvö i särskild ordning

Förslag till beslut

1. Styrelsen ger Vd för Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna beställning från Fastighetskontoret på utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på Halvön.
2. Styrelsen ger Vd för Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna Nytt samverkansavtal och Totalentreprenadskontrakt med exploatörerna avseende att mot beställning utföra grundläggningsarbeten på kvartersmark.
3. Styrelsen ger Vd för Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna tilläggsavtal/beställning från Trafikkontoret på arbeten för allmän plats som bedöms lämpliga att utföra samordnat. Dessa arbeten görs på löpande räkning, dvs den faktiska entreprenadkostnaden faktureras vidare till Trafikkontoret.
- 4.
5. Villkor för beslutspunkt 1 och 2 ovan är att avtal får tecknas om kalkylen
- 6.
7. Styrelsen ger Vd för Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna avtal för återtagande av underbyggnadsrätten/3D-garageutrymmet för garageanläggning under kvarter B2 på Masthuggskajen.
8. Styrelsen bedömer, utifrån beslutspunkt 1–7 att Älvstranden Utveckling AB uppfyllt Kommunfullmäktiges krav på tilläggsavtal om möjlighets- och riskfördelning mellan staden och exploatörerna.
9. Omedelbar justering av protokollet.

Sammanfattning

Masthuggskajens Halvö är en del av detaljplan Järnvågsgatan m.fl. som vann laga kraft mars 2019. Vattendomen för att bygga Halvön vann laga kraft september 2019. Halvön blir nyanlagd 20 000 kvm och sträcker sig 100 meter ut från befintlig kajlinje ut i Göta älv.

Av främst tekniska, men även ansvarsmässiga och ekonomiska skäl, kommer utbyggnaden av allmän platsmark och kvartersmark ske samlat i en entreprenad som Älvstranden Utveckling är byggherre för. Hanteringsordningen, så kallad *särskild ordning*, innebär en avvikelse från allmän ordning, där det är Trafikkontoret som bygger ut allmän platsmark.

Utbyggnaden av Halvön i särskild ordning omfattar två delar där:

1. Älvstranden Utveckling AB:s åtagande för allmän plats är att mot beställning från Fastighetskontoret utföra kajkonstruktion samt underbyggnad av allmän plats.
2. Södra Älvstranden Utveckling AB:s åtagande är att mot beställning från Exploatörerna utföra motsvarande grundläggning av kvarteren.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-06-16 att ställa sig bakom att Fastighetsnämnden beställer utbyggnad av Halvön av Älvstranden Utveckling AB i så kallad särskild ordning. Detta villkorat att möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna. Genom upprättad avtalsstruktur och framförhandlade villkor har möjligheter och risker identifierats och hanterats och det är nu upp till Älvstranden Utveckling AB:s styrelse att besluta om Kommunfullmäktiges villkor på tilläggsavtal om möjlighets- och riskfördelning är uppfyllt.

För genomförandefasen av Halvöprojektet har bolaget identifierat ett antal större kvarstående risker: förändrade övertagandekrav, organisationen för genomförandet, förfrågningsunderlaget i sin helhet inklusive lerans beskaffenhet och arbeten i och på vatten samt risk för höga anbud till följd av en het anläggningsmarknad. Hantering av riskerna beskrivs utförligt i beslutsunderlaget.

Halvöprojektet kommer att handlas upp som en totalentreprenad, i ett så kallat förhandlat förfarande. Tillvägagångssättet bedömer vi ge bästa tekniska- och affärsmässiga förutsättningar för projektets genomförande. Utbyggnaden av den konstgjorda Halvön ställer höga krav på Älvstranden Utvecklings byggherreorganisation som kommer att bestå av en kombination av egen personal och konsulter.

Den andra och sista fasen i upphandlingen av utförandet av Halvöns underbyggnad påbörjas snarast efter avtalstecknandet med parterna på Halvön och beställning från Fastighetskontoret. Byggstart beräknas ske till mars 2022 med färdigställande i början av 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension SEKRETESS

K
!

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet är förenat med stor resursåtgång i form av material vid byggnation. Särskilt stor är klimatpåverkan från konstruktionens betongpålar. För att minimera klimatpåverkan ställer vi klimatkrav vid upphandling av entreprenad enligt Trafikverkets metodik *klimatkalkyl*. Projektet blir det första inom Staden att ställa krav enligt denna metod – det finns därför en potential att både minska projektets faktiska påverkan och att öka medvetenheten inom den västsvenska bygg- och entreprenadbranschen.

Vattendomen för projektet är förenat med flera villkor som riskminimering för spridning av partiklar och föroreningar, minimal påverkan på älvens habitat och sjöfart, säkerställande av påkörningsskydd samt omfattande krav på kontroll och redovisning. Genom åtaganden kopplat till vattendomen bedömer vi att påverkan på älven minimeras.

Bedömning ur social dimension

I upphandlingen av totalentreprenaden för utbyggnaden av Halvön använder vi Göteborgs Stads modell för social hänsyn. Social hänsyn i upphandling innebär att vi använder upphandlingen som ett arbetsmarknadsverktyg och skriver in ett särskilt kontraktsvillkor om sysselsättning. För upphandlingen av Halvön ställs krav på att leverantören under avtalsperioden ska erbjuda två personer någon form av visstidsanställning.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna. Samverkan med andra aktörer beskrivs utförligt i styrelsehandlingen.

Expedieras

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

Bilagor

- Bilaga 1. Handling KF 2020-06-16
- Bilaga 2. Protokoll KF 2020-06-16
- Bilaga 3. Handling FN 2020-11-16
- Bilaga 4. Protokoll FN 2020-11-16
- Bilaga 5. Ärendets historik
- Bilaga 6. a–g. Fastighetskontorets beställning inkl. bilagor
- Bilaga 7. Riskhantering enligt stadens krav och riktlinjer
- Bilaga 8. Älvstranden Utvecklings modell för riskanalys
- Bilaga 9. Riskanalys av kvarstående större risker i projektet

Ärendet

Utbyggnaden av Halvön inom Masthuggskajen i särskild ordning förutsätter att framtagna tilläggsavtal (Nytt samverkansavtal + Totalentreprenadskontrakt) med parterna på Halvön och beställningen från Fastighetskontoret, som bygger vidare på att tidigare beslutade avtal, verkställs och beslutas av styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

I verkställighetsbeslut ligger även att Älvstranden Utvecklings AB:s styrelse tar ställning till om Kommunfullmäktiges villkor på tilläggsavtalen (Nytt samverkansavtal + Totalentreprenadskontrakt) om möjlighets- och riskfördelning mellan staden och exploatörerna på Halvön är uppfyllt.

Beslutsärendet är en förutsättning för att erhålla beställningen från Fastighetskontoret på utförande av underbyggnaden av allmän plats.

Bakgrund

Att möta vattnet, hela staden och stärka kärnan är ledorden i visionen för Älvstaden och ett övergripande mål i samtliga Älvstadens projekt. Tidigt i programarbetet för Södra Älvstranden fanns därför idén att försöka öppna upp staden mot älven och skapa attraktiv byggmark i området.

I arbetet med att ta fram den nya detaljplanen såg Staden att det skulle krävas ytterligare mark för att uppfylla uppsatta mål. Under processen provades flera alternativ, både med och utan Halvö, med slutsatsen att en utbyggnad i älven i form av en konstgjord Halvö var nödvändig för helheten:

- Den extra byggbara markyta som Halvön skapar är nödvändig eftersom landremsan norr om Järntorget, mellan Emigrantvägen och vattnet, inte är tillräcklig för att möjliggöra en bra plan. Götatunnelns nedfarter och det faktum att tunneltaket inte möjliggör byggnation ovanpå bidrog också till slutsatsen.
- Halvön möjliggör ett sammanhängande kajstråk längs älven med koppling mellan Skeppsbron och Masthugget, liksom en bättre koppling med vattnet från Linnéområdet.
- I kommande etapper är planen att koppla kajstråket vidare västerut längs med älven.
- Halvön möjliggör att den centrala staden kan växa och sträcka sig längre västerut. Järntorget kommer därmed bli en ännu viktigare nod i innerstaden.

Detaljplanen Järnvågsgatan 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.

Halvön, som består av vattenfastigheterna Kvarter A1–A4, ingår med cirka 300 bostäder och 2 000 arbetsplatser fördelat på 20 000 kvm ny markyta.



Figur 1 – Illustrationsplan Järnvägsgatan med flera – Halvön.

Av främst tekniska, men även ansvarsmässiga och ekonomiska skäl, har utredningar visat att underbyggnaden av allmän plats och grundläggningen av kvarteren lämpligen sker i ett så kallat odelbart kontrakt: via en upphandling och samma entreprenad.

Hanteringsordningen, så kallad särskild ordning, innebär en avvikelse från normal ordning, där Trafikkontoret bygger ut allmän plats. Inom program Masthuggskajen där Halvön är en del har dessutom Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling gemensamt kommit fram till att utbyggnaden lämpligast sker parallellt med den övriga utbyggnaden inom programmet.

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

Efter styrelsens senaste beslut 2020-06-15 fick bolaget i uppdrag att arbeta vidare med intentionen att Älvstranden Utveckling AB tar rollen att som byggherre för Staden utföra Halvön i särskild ordning. Parterna på Halvön är nu överens och redo att underteckna framtagna beställningar och avtal som möjliggör utbyggnaden.

Ärendets historik

I slutet av 2017 beslutade styrelsen att godkänna Genomförandeaftalet med Staden för detaljplan Järnvägen där Halvön ingår. Och 2018 antog Kommunfullmäktige detaljplanen. I början av 2019 godkände styrelsen Exploaterings- och markfördelningsavtalet med konsortieparterna för Masthuggskajen och senare samma år beslutade styrelsen att arbeta vidare med intentionen att Älvstranden Utveckling tar på sig rollen att som byggherre utföra del av allmän plats på Halvön.

I juni 2020 ställde Kommunstyrelsen sig bakom förslaget att Fastighetsnämnden beställer utbyggnaden av del av Halvön i särskild ordning från Älvstranden Utveckling villkorat att möjlighets- och riskfördelning sker mellan staden och exploatörerna (Bilaga 1 Handling KF 2020-06-16 och Bilaga 2 Protokoll KF 2000-06-16).

November 2020 fattade Fastighetsnämnden beslut om att beställa utbyggnaden av del av Halvön av Älvstranden Utveckling under förutsättning att Älvstranden Utveckling styrelse tagit ställning till Kommunfullmäktiges krav på tilläggsavtal om möjlighets- och riskfördelning mellan exploatörerna på Halvön och Staden (Bilaga 3 Handling FN 2020-11-16 och Bilaga 4 Protokoll FN 2020-11-16). För ärendets historik i sin helhet, se Bilaga 5.

Ärendet i detalj

På grund av alltför stora risker, främst tekniska men även ansvarsmässiga- och ekonomiska, bedömde en grupp sakkunniga olämpligheten i att utföra projektering och byggnation i delat utförande för kaj, källarkonstruktioner, allmän platsmark och grundläggning av Halvön samt gång- och cykelbro. Istället fastslogs att utbyggnaden bör ske samlat i en entreprenad som Älvstranden Utveckling AB beställer.

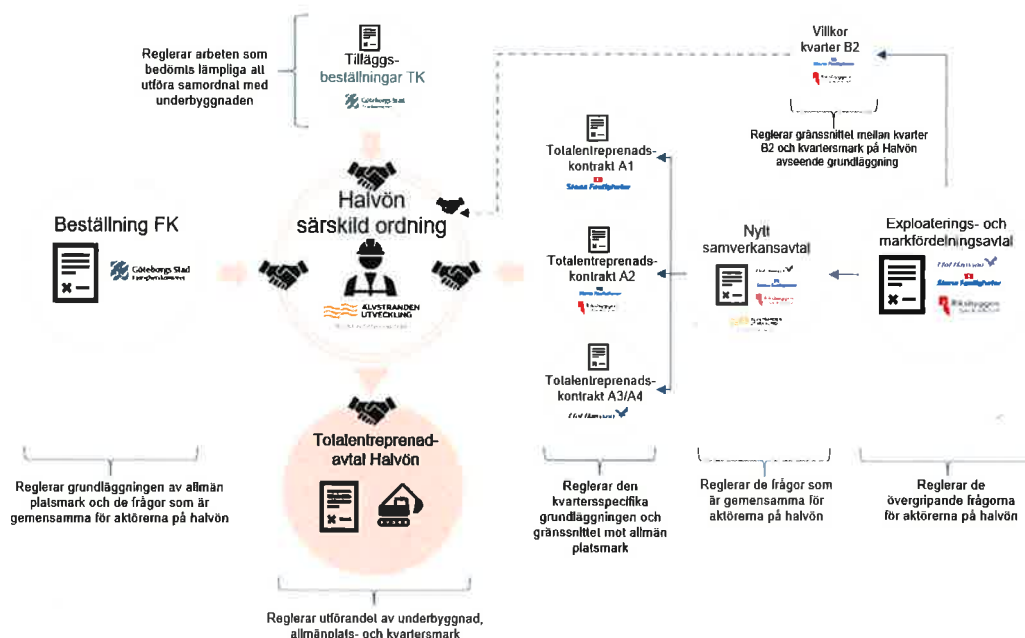
Hanteringsordningen, så kallad särskild ordning, innebär en avvikelse från allmän ordning där det är Trafikkontoret som bygger ut allmän plats. Omfattningen av utförandet av Halvön i särskild ordning avser utförande av underbyggnaden samt grundläggningsarbeten för allmän plats och kvarteren.

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

Ekonomi SEKRETESS

Avtalsstruktur

Bilden beskriver avtalsstrukturen utifrån att underbyggnaden av Halvön utförs i särskild ordning:



Figur 2 – Avtalsstrukturen för genomförandet av underbyggnad Halvön i särskild ordning.

Beställning från Fastighetskontoret

Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret och Trafikkontoret har gemensamt arbetat fram beställningen som reglerar uppdraget till Älvstranden Utveckling AB om att genomföra underbyggnaden av Halvön i särskild ordning. Upplägget på beställningen följer samma struktur som då Fastighetskontoret beställer uppdrag utifrån allmän ordning till Trafikkontoret.

Beställningen ställs till Älvstranden Utveckling AB då Fastighetskontoret har mottagit Älvstranden Utvecklings styrelsebeslut om utbyggnad av Masthuggskajens Halvö i särskild ordning. Beställningen innehåller ett fast belopp. Det fasta beloppet avräknas från den av Kommunfullmäktige fattade projektramen för detaljplanens genomförande och innebär att resterande del av allmän plats inom detaljplanen ska byggas ut inom det som återstår av beslutad projektram.

Älvstranden Utveckling ansvarar för upphandling av entreprenaden och får rollen som byggherre för utbyggnaden av underbyggnaden. Projektering och utbyggnad av Halvöns underbyggnad av allmän plats måste även samordnas med projektering och utbyggnad av Halvöns överbyggnad av allmän plats som Trafikkontoret ansvarar för. Det övergripande

samordningsansvaret för detta åligger stadens programledning för Masthuggskajen där Södra Älvstranden Utveckling AB är utsedd att bära samordningsansvaret.

Utöver beställningen som avser underbyggnaden av allmän platsmark har Halvöprojektet identifierat delar i överbyggnaden som med fördel utförs inom underbyggnadsentreprenaden. Avtal/beställning för dessa delar hanteras i form av tilläggsbeställningar från Trafikkontoret till Älvstranden Utveckling AB utan påverkan på framtagna kalkyl för underbyggnaden av Halvön.

Prioriteringar och aktiva val kommer att behöva göras löpande i projektet. De delar som rör allmän platsmark kommer att hanteras i program Masthuggskajen, där Trafikkontoret är representerat. Beställningen mellan Älvstranden Utveckling och Staden är formulerad med utgångspunkt av ett aktivt och gemensamt arbete i programmet.

Trafikkontoret kommer att för Stadens räkning driftsätta och förvalta Halvöns allmänna platsmark inklusive underbyggnad. För att möjliggöra detta tillsätter Trafikkontoret en bevakande projektledare som har till uppgift att tillse att stadens intressen med avseende på ägarskap och förvaltning tillgodoses. För Fastighetskontorets beställning i sin helhet (Bilaga 6).

Tilläggsbeställningar från Trafikkontoret

Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling bedömer gemensamt att utförandet av den nya spillvattenledningen vars sträckning är inom Halvöområdet lämpligast utförs inom den av Älvstranden Utveckling upphandlade totalentreprenaden. För att möjliggöra detta kommer Trafikkontoret göra en tilläggsbeställning till Älvstranden Utveckling som kompletterar anbudsförfrågan. På så vis konkurransutsätts arbetet, vilket borgar för en lägre totalkostnad för utförandet av spillvattenledningen då en och samma entreprenör har att hantera helheten, hela underbyggnaden av Halvön och den kompletterande spillvattenledningen.

Hanteringen innebär även tidsmässiga som arbetsmiljömässiga fördelar i motsats till om Trafikkontoret skulle handla upp och utföra arbetena med en extern entreprenör. Ett motsvarande upplägg är under utredning för överbyggnadens utformning – se avsnitt Upphandling – Förfrågningsunderlaget.

Gemensamt för tilläggsbeställningarna är att dessa regleras enligt löpande räkningsprincipen, det vill säga att Trafikkontoret ersätter Älvstranden Utveckling fullt ut för upparbetade kostnader plus ett på förhand avtalat procentuellt administrativt påslag.

Nytt Samverkansavtal

Ett nytt Samverkansavtal reglerar parterna gemensamma åtaganden för Halvön. Det rör hur parterna ska fördela risk och möjlighet gemensamt, samt vilka förväntningar parterna kan ha på varandra.

Samverkansavtalet är en ytterligare precisering av frågor från Exploaterings- och marköverlåtelseavtalet, EMA 2019-01-29. En huvuddel i "Nya Samverkansavtalet" är reglering av att iordningställande är ett annat än det som är formulerat i EMA. I EMA är iordningställande Älvstranden Utvecklings åtagande preciserade utifrån ett iordningställande för kvarterslotten med utgångspunkt av Kofferdamslösningen. De åtagandena är inte möjliga att göra med den valda tekniska lösningen, L-stöd och påldäck. Detaljerna för iordningställande per kvarterslott är preciserade i respektive totalentreprenadskontrakt.

Totalentreprenadskontrakt

För respektive kvarter tecknas ett totalentreprenadskontrakt (benämnt som A1-kontraktet, A2-kontraktet, A3/A4-kontraktet). Avtalen ser lite olika ut för respektive kvarter beroende på respektive kvarters beskaffenhet. I grund och botten är principen för dessa avtal back-to-back-avtal, alltså principerna som reglerar skyldigheter och rättigheter i Södra Älvstrandens Utvecklings Totalentreprenadavtal med entreprenören återfinns i respektive kvarterskontrakt.

Villkor för återtagande av garageutrymme kvarter B2



Figur 3 – Kvarter B2 – garageutrymme.

Kvarter B2 fastighetsbildas tredimensionellt. Det innebär att fastigheten uppdelas: en del som ligger ovan jord (huset) och en del som ligger under huset (garageutrymmet).

Garaget behöver uppföras för att lösa parkeringsbehovet på Masthuggskajen: garaget är en del i den gemensamma parkeringslösningen för Masthuggskajen.

Stena Fastigheter/Riksbyggen äger fastigheten, men i Exploaterings- och markfördelningsavtalet finns beslutat att Södra Älvstranden Utveckling ska återta garageutrymmet vederlagsfritt. Södra

Älvstranden Utvecklings avsikt är därefter att avyttra garageutrymmet till någon av marknadsaktörerna, i första hand Göteborgs Stads Parkerings AB.

Fastigheten ligger utanför Halvön, men eftersom det finns beroenden mellan kvarteren på Halvön och grundläggningen av B2-kvarteret, har villkoren för återtagandet av garageutrymmet nu aktualiserats. I samband med de förhandlade avtalen för Halvön har även en överenskommelse gjorts för villkoren för Södra Älvstrandens Utvecklings återtagande för B2-garageutrymmet. Överenskommelsen preciserar principerna för andelstal för kommande gemensamhetsanläggningar för grundläggning, bärande konstruktioner, skötsel samt en plan för genomförande och tider. Eftersom det finns beroenden mellan avtalen på Halvön och B2-garageutrymmet finns villkoren för återtagande av B2-garageutrymmet med som en beslutspunkt i beslutsärendet som avser Halvön.

Upphandling

Upphandling av Halvön sker genom ett så kallat förhandlat förfarande vilket är att föredra då entreprenadformen genomförs som en totalentreprenad.

Upphandlingsförfarandet möjliggör för anbudsgivarna att komplettera och förtydliga sina anbud, men innebär inte att förhandling nödvändigtvis måste ske. Förhandlingen syftar till att anbudsgivarna ska ha möjlighet att anpassa sitt anbud till förfrågningsunderlaget – inte att förfrågningsunderlaget ska anpassas till anbudet.

Syftet är att ge förutsättningar för en så bra affärsöverenskommelse som möjligt. Ett förhandlat förfarande sker i två steg varav det första steget är genomfört:

1. Anbudsgivare bjuds in till att ansöka om att lämna anbud. Syftet är att selektera de mest lämpade anbudsgivarna med ett antal ska-krav.
2. Därefter skickas förfrågningsunderlaget ut och de selekterade entreprenörerna inkommer med anbud.

Förfrågningsunderlaget

Förfrågningsunderlaget är uppdelat i fem huvuddelar. Älvstranden Utveckling handlar upp en totalentreprenad för att genomföra underbyggnaden av Halvöns kajkonstruktion, allmänplatsmark och kvartersmark. Södra Älvstranden Utveckling AB utför grundläggning och pålning till Stena Fastigheter och Riksbyggen. Elof Hansson beställer grundläggning, pålning och källarvåningarna.

Framtagning av förfrågningsunderlaget är i sitt slutskede: granskning och inarbetning av granskningssynpunkter pågår och avslutas inom kort.



Figur 4 – Underbyggnad Halvön.

* Utredning pågår kring möjligheten att Trafikkontoret tillägsbeställer delar av överbyggnaden av Älvstranden Utveckling vilket i så fall skulle bli en del av totalentreprenaden.

** Södra Älvstranden Utveckling utför källarvåningarna åt Elof Hansson.

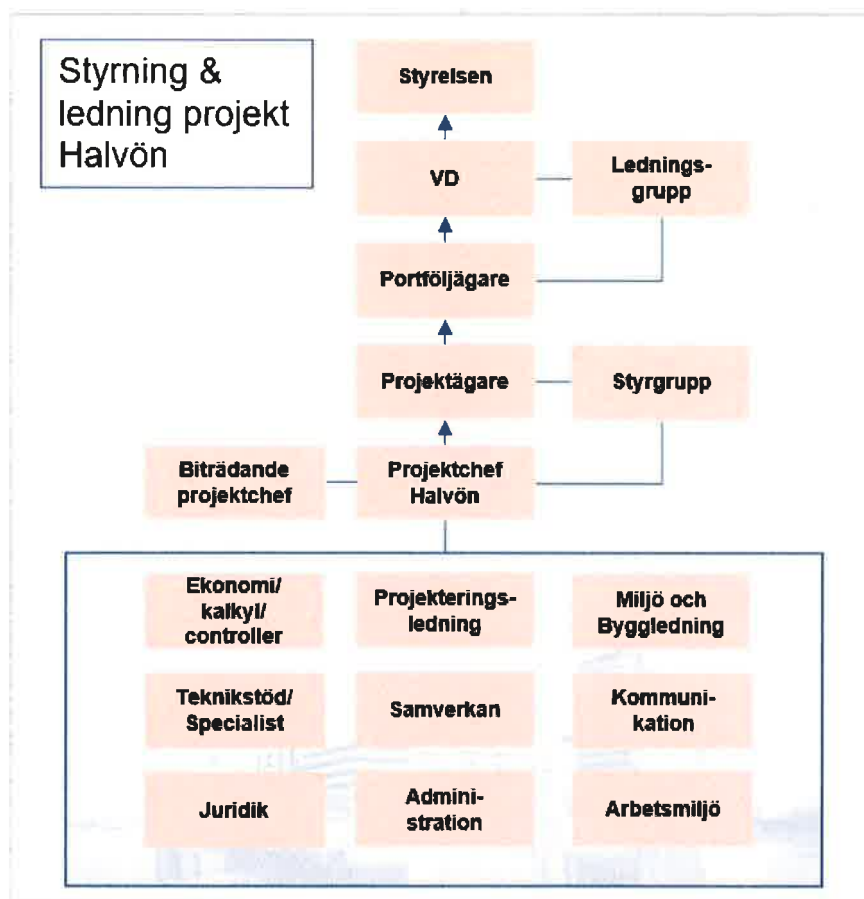
Gemensam projektförsäkring

En gemensam projektförsäkring handlas upp och tecknas tillsammans med övriga parter på Halvön i syfte att säkerställa en så bra försäkring för projektet som möjligt där ett och samma försäkringsbolag tar ansvar för helheten. Förfarandet borgar för en snabbare och smidigare hantering vid skada och utesluter risken för att det uppstår ekonomiska och tidsödande tvister försäkringsbolagen emellan om respektive part skulle försäkra sin del separat.

Göta Lejon – som försäkrar kommunala tillgångar – kan inte försäkra privat egendom, alltså kan inte Göta Lejon teckna den gemensamma projektförsäkringen. Detta blir ett avsteg från Göteborgs Stads försäkringspolicy som resultat av att Älvstranden Utveckling utför underbyggnaden av Halvön i särskild ordning. För att kunna handla upp en gemensam projektförsäkring behöver konsortieundantaget återopas alternativt upphandlas projektförsäkringen utifrån lagen om offentlig upphandling, LOU.

Styrning och ledning av projektet

Projektets ledningsstruktur framgår av den bilden nedan:



Figur 5 – Ledningsstruktur.

Byggherreorganisation

I dagsläget finns en uppbyggd projektorganisation som hanterar alla frågor rörande planeringen av Halvöprojektet.

Projektorganisationen leds av en inhyrd interim projektchef som ersätts med en ordinarie projektchef när projektet går in i genomförandeskedet. Målsättningen är att den ordinarie projektchefen ska vara anställd av Älvstranden Utveckling. Rekryteringen av tjänsten har startat. Målsättningen är att ha tjänsten tillsatt och på plats till efter sommaren 2021.

För byggherreorganisationen för underbyggnaden krävs ytterligare rekryteringar och upphandling av konsulter.

- Inriktningen är att organisationen består av 20–25 personer, cirka 1/3 anställda och 2/3 konsulter.
- Tre av tjänsterna bedöms vara heltidstjänster dedikerade projektet, övriga varierar i omfattning mellan 5 och 75 %.
- Cirka 3–5 personer behöver rekryteras till Älvstranden Utveckling med rätt kompetens för att matcha projektets komplexitet.
- Roller som preliminärt kommer besättas av egenanställda är: projektchef, biträdande projektchef, ekonomi/controller projekteringsledning, administration, kommunikation samt delar av miljö och bygglösning.
- Roller som bedöms lämpliga att upphandla konsulter för är: kalkyl, planering, expertstöd/specialistkunskap, arbetsmiljö, samverkan, juridik samt delar av miljö och bygglösning

Projektmetodik

Halvöprojektet tillämpar XLPM-ramverket (Excellence in Project Management) – en metodik för att leda och styra uppdrag, projekt, program och projektportföljer i den projektbaserade verksamheten. XLPM är den metodik som används Göteborgs Stad använder för att få ökad styrning, ledning, kontroll och uppföljning av stadsutvecklingsprojekt.

Uppföljning och rapporteringsvägar

Fastighetskontoret ansvarar för att beställa projektering och utbyggnad av kommunaltekniska gatanläggningar, parkanläggningar och va-anläggningar. Vidare har Kommunfullmäktige utsett Fastighetskontoret till uppföljningsansvarig för den samlade ekonomiska uppföljningen av genomförandet av detaljplan Järnvågen där Masthuggskajen och Halvön ingår. Halvöprojektets framdrift rapporteras därför till Masthuggskajens programledning som vidare rapporterar till Fastighetskontorets vid ordinarie rapporteringstillfällen. Fastighetskontoret rapporterar sedan vidare till Kommunfullmäktige.

Halvöprojektets interna rapporteringsstruktur inom Älvstranden Utveckling sker från Halvöprojektets projektchef vidare till projektägare, portföljägare och Vd som rapporterar till styrelsen. Se figur 5.

Statusrapportering utifrån väsentliga händelser för tid, kostnad, kvalitet/omfattning kring utbyggnaden av Halvön föreslås bli en stående punkt på varje styrelsesammanträde.

Riskhantering

Tillvägagångssättet för att hantera risker i Halvöprojektet följer de krav och riktlinjer som Staden ställer på nämnder och bolagsstyrelser. Se Bilaga 7– Riskhantering enligt Stadens krav och riktlinjer.

Risikanalys

Älvstranden Utveckling modell för riskanalys följer stadens krav och riktlinjer där sannolikhet och konsekvens definieras och den samlade riskbilden sker i en matris med olika fält, färger och/eller nominella värden för att åskådliggöra om risken är stor/liten. Se Bilaga 8 – Älvstranden Utvecklings modell för riskanalys.

Hanterade större risker i projektet

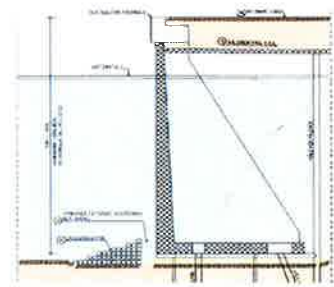
Nedan följer en sammanfattning av risker med större dignitet som bolaget har identifierat, hanterat och åtgärdat fram tills nu i projektet. I avsnittet efter beskrivs större kvarstående risker, alltså risker som är identifierade att hanteras inför och under genomförandefasen.

1.) Teknikval och kvalitet.

I halvöprojektets inledningsskede diskuterades två tekniska huvudalternativ: kofferdams- (uppfylld plan) och L-stödslösning. Då den tekniska risken för sättningar i kofferdamsalternativet och dess ekonomiska följder bedömdes som alltför stora frångicks lösningen till förmån för L-stödslösningen. Den tekniska risken för sättningar blev således normerande för val av teknisk lösning. Då den valda tekniska lösningen förutsätter att all pålning för allmän plats och kvartersmark sker i en sekvens innebär det att en och samma entreprenör genomför arbetet. För att möjliggöra förfaringsättet och eliminera riskkällan behöver Staden frångå allmän ordning och låta Älvstranden Utveckling agera byggherre i en upphandlad odelad entreprenad. Att genomföra projektet i särskild ordning ger alltså staden möjlighet att välja en optimal teknisk lösning som annars inte hade varit möjlig.



Figur 6 - Uppfylld plan s.k. Kofferdam.



Figur 7 - L-stödslösning i sektion.

2.) Möjlighets- och riskfördelning mellan exploitörerna på Halvön och Södra Älvstranden Utveckling AB/Staden.

Riskhantering har varit en naturlig del av projektmetodiken och framarbetade överenskommelser och avtal, som tillsammans utgör avtalsstrukturen är resultatet (åtgärderna) av detta framväxande arbete med att dela risktagandet. När exploaterings- och markfördelningsavtalet, EMA tecknades fanns inte förutsättningarna för att teckna de avtal som reglerar byggandet av Halvön. Exempelvis var inte de nödvändiga besluten för att säkerställa särskild ordning tagna. Utifrån det framväxande behovet har överenskommelser knutits succesivt. Parterna har gemensamt bidragit till detta arbete i form av kunskapsbyggande och framtagande av underlag som nu har lett fram till där vi är nu i processen, att ta beslut om att bygga Halvön.

För pålningen på kvartersmark tecknas separata entreprenadavtal mellan kvartersmarksinnehavaren (Elof Hansson, Stena Fastigheter och Stena Fastigheter/ Riksbyggen) och Södra Älvstranden Utveckling. Detta avtal är ett så kallat back – to-back-avtal. Södra Älvstranden Utveckling hanterar ingen risk utan Södra Älvstranden Utveckling upphandlar en entreprenör och motsvarande avtal tecknas mellan Södra Älvstranden Utveckling och kvartersmarksinnehavaren. Kvartersmarksinnehavaren tar således all risk på kvartersmarken. Älvstranden Utveckling bär stadens risk för entreprenaden på allmänplatsmark och kvartersmarks-innehavaren bär sin entreprenadrisk för kvartersmark.

Genom att genomföra entreprenaden i särskild ordning stänger projektet risker som annars hade funnits i motsvarande entreprenad om den hade genomförts i allmän ordning. Då hade ett gränssnitt med respektive kvartersmarksinnehavare behövts hanteras i termer av iordningsställande och överlämnande i olika sekvenser. Vidare hade allmänplatsmark behövts färdigställas först för att därefter sätta igång med grundläggningsarbeten på kvartersmark. Det hade inneburit komplicerade tekniska konstruktionsrisker och en gränsdragningsproblematik som staden inte behöver hantera nu, vilket ger positiv påverkan på stadens del av projektet utifrån tid, ekonomi och kvalitet.

3.) Konsekvenser på beslutad projektram/skattekollektivet för genomförandet av detaljplanen.

Att Älvstranden Utveckling ska genomföra underbyggnaden av Halvön i särskild ordning är grundläggande för att hantera möjlighet- och risk i projektet. Detta förfarande medför att risken för för dyrningar stannar inom Älvstranden Utveckling och på motsvarande vis, om det uppstår ekonomiska möjligheter så kommer dessa endast Älvstranden Utveckling till del. Genom att hantera projektet på ett alternativt sätt, i särskild ordning har risken för negativa konsekvenser på projektramen för detaljplanen och tillika skattekollektivet eliminerats.

4.) Risk för förseningar.

Den samordnade totalentreprenaden ger optimal tidsbesparing i förhållande till Exploaterings- och Markfördelningsavtalet. Halvön är dock ett stort entreprenadprojekt med många tidsberoende och det kommer att krävas ett kontinuerligt arbete rörande styrning och uppföljning av tider. Ett exempel på det är att på tilläggsbeställning från Trafikkontoret utföra åtgärder som bedöms lämpliga att utföra samordnat. Ett annat exempel är tecknande av gemensam projektförsäkring har sannolikheten för förseningar reducerats. Vidare finns det omfattande tidsberoenden mellan Trafikkontorets arbeten och de arbeten som Älvstranden Utveckling ansvarar för vilket kräver kontinuerligt arbete.

5.) Otydliga gränssnitt mellan kvarter- och allmän platsmark.

Den samordnade totalentreprenaden ger samordningsvinster och enklare gränssnitt samt lägger risken för korspåverkan mellan kvarter- och allmän platsmark på totalentreprenören.

6.) Följsamhet mot lagen om offentlig upphandling, LOU.

Beställning från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling AB kommer ske inom ett särskilt undantag inom LOU, det så kallade Teckal-undantaget (intern upphandling). Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB gör sedan en gemensam upphandling av två huvuddelar i konkurrens enligt LOU. Genom att tillämpa Teckal-undantaget samt låta Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB göra en gemensam upphandling efterlevs kraven enligt LOU.

7.) Val av upphandlings- och entreprenadform utifrån projektets komplexitet.

Vald upphandlings- och entreprenadform skapar goda förutsättningar för en så bra affärsöverenskommelse som möjligt utifrån projektets komplexitet. Sannolikheten för oförutsedda ändrings- och tilläggsarbeten har på så sätt reducerats i möjligaste mån.

8.) Juridiska risker.

Genom att frånga allmän ordning överförs de ekonomiska- och ansvarsmässiga riskerna för Staden till Älvstranden Utveckling. För att kunna utföra underbyggnaden i särskild ordning krävs en avtalsstruktur som reglerar villkoren mellan parterna på Halvön. Denna avtalsstruktur finns nu på plats.

9.) Moms.

10.) Kvarstående större risker i projektet.

Följande kvarstående större risker i projektet har bedömts utifrån Älvstranden Utvecklings modell för riskhantering där sannolikhet och konsekvens definieras och summeras i en sammanvägd riskbild (Bilaga 9). De två största kvarstående riskerna i projektet bedöms vara:

Tidplan

Den övergripande tidplanen förutsätter att avtalen mellan parterna på Halvön undertecknas i början av mars 2021 och att Älvstranden Utveckling erhåller beställningen från Fastighetskontoret därefter. Preliminär tidplan:

Publicering anbudsförfrågan	2021 mars
▼	
Kontraktsskrivning totalentreprenad	2021 december
▼	
Byggstart underbyggnad allmän platsmark	2022 mars
▼	
Byggstart kvarter A3/A4 (Global Business Gate)	2023 december
▼	
Färdigställande underbyggnad allmän platsmark	2024 mars
▼	
Byggstart kvarter A1/A2 (Stena/Riksbyggen)	2024 april
▼	
Färdigställande kvarter A3/A4	2025 oktober
▼	
Färdigställande kvarter A1/A2	2026 februari

Hållbarhetsaspekter

Halvöns kajstråk ger möjlighet till rekreation utan krav på konsumtion för både göteborgare och besökare. På så sätt uppfyller projektet Halvön att Masthuggskajen strategin "Möta vattnet" i Vision Älvstaden.

Halvön skapar också mer byggbar yta i områdets mest centrala och attraktiva läge, vilket gynnar utvecklingen på hela Södra Älvstranden. Vidare skapar projektet förutsättningar för ett nytt färjeläge, vilket gynnar hållbara persontransporter.

Masthuggskajens hållbarhetsprogram är styrande för Halvön, och dess ambitioner och målsättningar ska omsättas både i underbyggnationen och av kvartersbyggare vid utformning av allmän plats. Masthuggskajens hållbarhetsarbete följer processen i verktyget Citylab, som är en metodik för utveckling av hållbara stadsdelar och där stort fokus läggs på samverkan och integrering av hållbarhetsarbetet i den löpande utvecklingen. Citylab-processen innebär också att hållbarhetsmål och ambitioner övergripande beskrivs i hållbarhetsprogrammet för att sedan mer detaljerat omhändertas för de olika delprojekten i de så kallade Aktörsspecifika Handlingsplaner. För Halvön har Älvstranden Utveckling tagit fram en aktörsspecifik handlingsplan.

Byggnationen av Halvön är resurskrävande och kommer att påverka omgivningen. Därför är det viktigt att minska den negativa miljöpåverkan så långt som möjligt.

Föroreningar

Föroreningar i mark och sediment har identifierats i området. Dessa ska saneras enligt gällande riktlinjer och således kommer en förbättrad lokal miljö skapas än tidigare.

Påverkan på vatten/älven

Ett tillstånd från Mark- och miljödomstolen erhöles 2019. Tillståndet är förenat med flera villkor så som riskminimering för spridning av partiklar och föroreningar, minimal påverkan på älvens habitat och sjöfart, säkerställande av påkörningsskydd samt omfattande krav på kontroll och redovisning. Genom åtaganden kopplat till domen bedöms påverkan på älven minimeras.

Grönska och dagvattenhantering

Underbyggnaden ska skapa förutsättningar för uppfyllandet av grönytefaktor på allmän platsmark och kvartersmark. Detta är en förutsättning för lokalt omhändertagande av dagvatten. Jorddjup och konstruktion är avstämt med Park- och naturförvaltningen och möjliggör en blandad plantering inklusive träd.

Resursanvändning och klimatpåverkan

Projektet är förenat med stor resursåtgång i form av material vid byggnation. Särskilt stor är klimatpåverkan från konstruktionens betongpålar. För att minimera klimatpåverkan kommer klimatkrav ställas vid upphandling av entreprenad enligt Trafikverkets metodik klimatkalkyl. Projektet blir det första inom staden att ställa krav enligt denna metod och det finns därför en potential att både minska projektets faktiska påverkan och att öka medvetenheten inom den västsvenska branschen. Kravställningen ingår som en av flera åtgärder för att nå bolagets affärs mål "Halvera utsläppen".

Vidare kommer krav på social hänsyn samt ”Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018” ställas vid upphandlingen av entreprenad.

Föredragande

- Fredrik Kogerfelt, Projektägare Halvön.
- Mi Mathiesen, Finanschef.
- Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Handling 2020 nr 135

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag med tillägg enligt yrkande från S, D, M, L och C den 30 april 2020 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget att Fastighetsnämnden beställer utbyggnad för den s.k. halvön från Älvstranden Utveckling AB, och att utbyggnad ska ske via s.k. särskild ordning. Detta förutsätter att Älvstranden Utveckling AB senast vid fastighetsnämndens beställning har tecknat ett tilläggsavtal, med hänsyn till planens strategiska vikt för såväl staden som det byggande konsortiet, där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna. Skulle inte ett avtal nås mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna ska bolaget skyndsamt återkomma till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för nytt ställningstagande.
3. Älvstranden Utveckling AB ihop fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.
4. Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till yrkande från SD den 9 april 2020.

Marina Johansson (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från S, D, M, L och C den 30 april 2020.

Martin Wannholt (D) yrkade bifall till tilläggsyrkande från S, D, M, L och C den 30 april 2020.

Kommunstyrelsen beslutade först utan omröstning att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade därefter att bifalla tilläggsyrkandet från S, D, M, L och C.

Elisabet Lann (KD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 30 april 2020.

Jörgen Fogelklou (SD) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Göteborg den 6 maj 2020
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

**Tilläggsyrkande
Särskilt yttrande**

(S), (D), (M), (L), (C)
(KD)

2020-04-30

2.1.15

Tilläggsyrkande – Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget att Fastighetsnämnden beställer utbyggnad för den s.k. halvön från Älvstranden Utveckling AB, och att utbyggnad ska ske via s.k. särskild ordning. Detta förutsätter att Älvstranden Utveckling AB senast vid fastighetsnämndens beställning har tecknat ett tilläggsavtal, med hänsyn till planens strategiska vikt för såväl staden som det byggande konsortiet, där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna. Skulle inte ett avtal nås mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna ska bolaget skyndsamt återkomma till Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige för nytt ställningstagande.
2. Älvstranden Utveckling AB ihop Fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till Kommunstyrelsen
3. Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.
4. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet

Yrkandet

Beslut om att genomföra projektet fattades av kommunfullmäktige 2018-06-07. Vi vill tydligt betona vikten av att projektledningen framöver håller god kvalitet och att alla eventuella avvikelser skyndsamt rapporteras. Projektet i sig är komplicerat och i dagsläget står staden med risk och möjligheter, gällande fördyringar, kostnadsbesparingar och eventuellt överskott, om något inte skulle gå som planerat. Vi föreslår därför att berörda aktörer från staden, tillsammans med exploatörerna tittar på hur risken/möjligheterna kan fördelas.

Med tanke på de stora finansiella åtaganden som projektet innebär, och mot bakgrund av de allvarliga brister som tidigare uppvisats när det gäller projektledning av andra stora projekt av liknande karaktär, ser vi det som särskilt angeläget att Kommunstyrelsen har möjlighet att följa processen noga framöver. Älvstranden Utveckling AB ihop med Fastighetsnämnden och övriga berörda får därför i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet, och då främst ekonomiska, skyndsamt tillbaka till Kommunstyrelsen. Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får också i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.

Yrkande
2020-04-09



Ärende 2.1.8

Yrkande angående – Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

- 1) Detaljplanen kompletteras med följande stycke: *”Inriktningen för det fortsatta arbetet med stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget ska vara att den yttre gestaltningen av tillkommande nyproduktion ska vara i klassisk, traditionell stil av god kvalitet.”*
- 2) Detaljplanen kompletteras med följande stycke: *”I stadsdelens planering, ska man sträva efter södervända tak, samt höjd och kvarterstruktur som optimerar effektuttaget på solpaneler”*
- 3) Detaljplanen kompletteras med följande stycke: *”I all stadsplanering under mark i stadsdelen ska man införa ett standardiserat kulvertsystem för VA, el och fjärrvärme mm för att på lång sikt minimera underhållskostnaderna”*
- 4) Stryka höghusen från detaljplanen. Dessa passar inte in, och är ett allvarligt ingrepp på det arkitekturhistoriska kulturarvet.
- 5) I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet

Yrkandet

I projekt Skeppsbron har man tydligt stakat ut en riktning för yttre gestaltning *”Inriktningen för det fortsatta arbetet med projekt Skeppsbron ska vara att den yttre gestaltningen av tillkommande nyproduktion ska vara i klassisk, traditionell stil av god kvalitet.”* Denna inriktning ska givetvis även gälla detta projekt.

Detta kan inte nog betonas, speciellt då i stadskärnan och inom vallgraven. SD har framfört vikten av det arkitekturhistoriska kulturarvet i ett antal yrkanden och anföranden, många gånger har vi refererat till arkitekturupproret. Inga mer höghus och glaskuber.

Vid planering under mark borde man överväga möjligheten att anlägga ett kulvertsystem för samförläggning av teknisk försörjning. Detta blir initialt dyrare, men på sikt kommer det att medföra drastiskt minskade underhållskostnader, då i princip allt grävarbete blir överflödigt.

Göteborgarna är evinnerligt trötta på stadens undermåliga och föråldrade VA-system som ständigt orsakar avbrott, översvämningar och uppgrävda gator. Vi har en underhållsskuld, det är dags att börja betala tillbaka.

Nu när vi bygger en ny halvö inom vallgraven i centrala Göteborg, har vi möjlighet att undvika de misstag som gjordes på 60-talet. Inför man de ändringar som SD föreslår i yrkandet har man i alla fall kommit en bit på vägen med vacker och hållbar stad som människor trivs i.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-03-23

Diarienummer 0567/20

Handläggare

Jörgen Hermansson

Telefon: 031-368 01 00

E-post: jorgen.hermansson@stadshuset.goteborg.se

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.

Sammanfattning

Beslut att genomföra detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget samt beslut om investeringsram fattades av kommunfullmäktige 2018-06-07 § 7. 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.

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartermark föreslås fastighetsnämnden beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats från Älvstranden Utveckling AB. Fastighetsnämnden kommer vidare att skicka en separat beställning enligt ordinarie beställningsförfarande till trafیکنämnden och park- och naturförvaltningen för allmän plats inom halvöns överbyggnad samt övrig allmän plats inom planområdet. Den föreslagna hanteringsordningen innebär en avvikelse från normal ordning vid utbyggnad av allmänplats och kräver därför enligt fastighetskontorets egen bedömning ett särskilt beslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att kunna tillämpas.

Ärendet är tidskritiskt i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter, ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Ärendet går på grund av detta direkt till kommunstyrelsen och endast som information i fastighetsnämnden, trafیکنämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark är genomförd. Ett sådant ärende som beskriver utbyggnaden ur ett bredare perspektiv kommer kunna beredas till kommunfullmäktige efter sommaren 2020.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr skattefinansieras genom trafiknämnden och park- och naturnämnden.

En konsekvens av föreslagen hanteringsordning är att kostnaden för halvöns underbyggnad bryts ut ur projektramen då fastighetsnämnden beställer underbyggnad av allmän plats till fast pris av Älvstranden Utveckling AB som därmed ges möjlighet att samordna all byggnation som behöver ske under mark på halvön i en entreprenad.

Ett sammanhållet utförande av underbyggnaden av allmän plats och kvartersmark bedöms ge den totalt sett bästa lösningen avseende tid, ekonomi och kvalitet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Detta ärende påverkar inte tidigare fattade beslut om utformning eller innehåll varför denna dimension inte beskrivs ytterligare i detta tjänsteutlåtande.

Ärendet

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartersmark föreslås fastighetsnämnden beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats från Älvstranden Utveckling AB.

Beskrivning av ärendet

Masthuggskajens Halvö ryms inom detaljplan för Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthuggskajen som vann laga kraft i mars 2019. Miljödomen för att bygga Halvön vann laga kraft i september 2019. Halvön blir nyanlagd, 18 000 kvm och sträcker sig 100 meter från befintlig kajlinje ut i Göta älv.

I arbetet inför ansökan om vattendom har en kajkonstruktion tagits fram i form av prefabricerade L-stöd. Denna, eller likvärdig, lösning tillsammans med samordnad grundläggning av allmän plats och kvartersmark pekar på en väsentlig besparing i tid, lägre kostnad samt lägre teknisk risk om utbyggnaden utförs i en samlad entreprenad. Det innebär färre aktörer på liten yta, bättre kontroll och tydligt ansvar för påverkan mellan fastigheter vid grundläggningsarbeten. Detta belyses i en konsultrapport beställd av projektorganisationen.

Såväl i tecknade genomförandeavtal som i exploaterings- och markfördelningsavtal återfinns intentionen att öppna upp för möjligheten att utföra allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön i annan ordning än att kommunen utför utbyggnad allmän plats. I detta fall innebär det att Älvstranden Utveckling AB skulle få rollen som byggherre istället för Trafiknämnden, för att möjliggöra den samordnade entreprenaden. Beställningen utbyggnad av halvön är tidskritisk i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter. Ytterst för att säkra exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Ärendet går på grund av detta direkt till kommunstyrelsen och endast som information i fastighetsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

De delar av allmän plats och allmänna anläggningar som avses beställas av Älvstranden Utveckling AB är underbyggnad av allmän plats, kajkonstruktion runt halvön samt etablering ny Emigrantväg. I de fall det av logistik-, kvalitets- eller kostnadsskäl är gynnsamt att inkludera angränsande arbeten och på så sätt tydliggöra ansvarsfördelning, kommer detta att ske direkt av trafiknämnden.

Omfattningen i beställning till Älvstranden Utveckling AB kommer att återfinnas i gränsdragningslista som utarbetas i vanlig ordning mellan Älvstranden Utveckling AB och trafiknämnden, och beställs till fast pris motsvarande extraherad del av den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen. Extraherad del är därmed låst till fast pris.

Tidigare beslut i Kommunfullmäktige

Datum	Tidigare beslut i Kommunfullmäktige
2018-06-07 § 7	Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.
2018-06-07 § 8	Antagande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.

Detaljplanen

Hela detaljplanen 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, vattenfastigheterna Kvarter A1-A4, ingår med ca 300 bostäder och 2000 arbetsplatser.

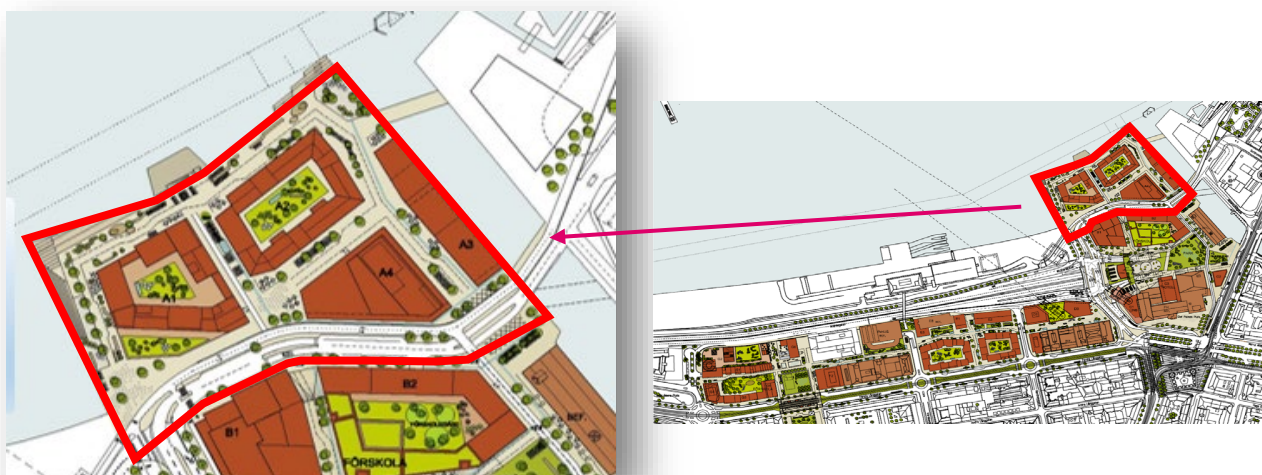


Bild 1 - Halvöns omfattning i plan samt fastighetsägare, A1 Stena fastigheter, A2 Stena Fastigheter/Riksbyggen, A3 och A4 Elof Hansson, övrigt Allmän plats Fastighetsnämnden.

Hanteringsordning

Utbyggnaden av den allmänna platsen på halvön föreslås delas upp på så sätt att Älvstranden Utveckling AB erhåller en beställning av fastighetsnämnden avseende halvöns underbyggnad upp till gränssnitt. Den allmänna platsens underbyggnad kommer då byggas ut samtidigt som kvartersmarkens underbyggnad på halvön. Fastighetsnämnden avser att lägga en beställning på utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats genom att direkttilldela det till Älvstranden Utveckling AB.

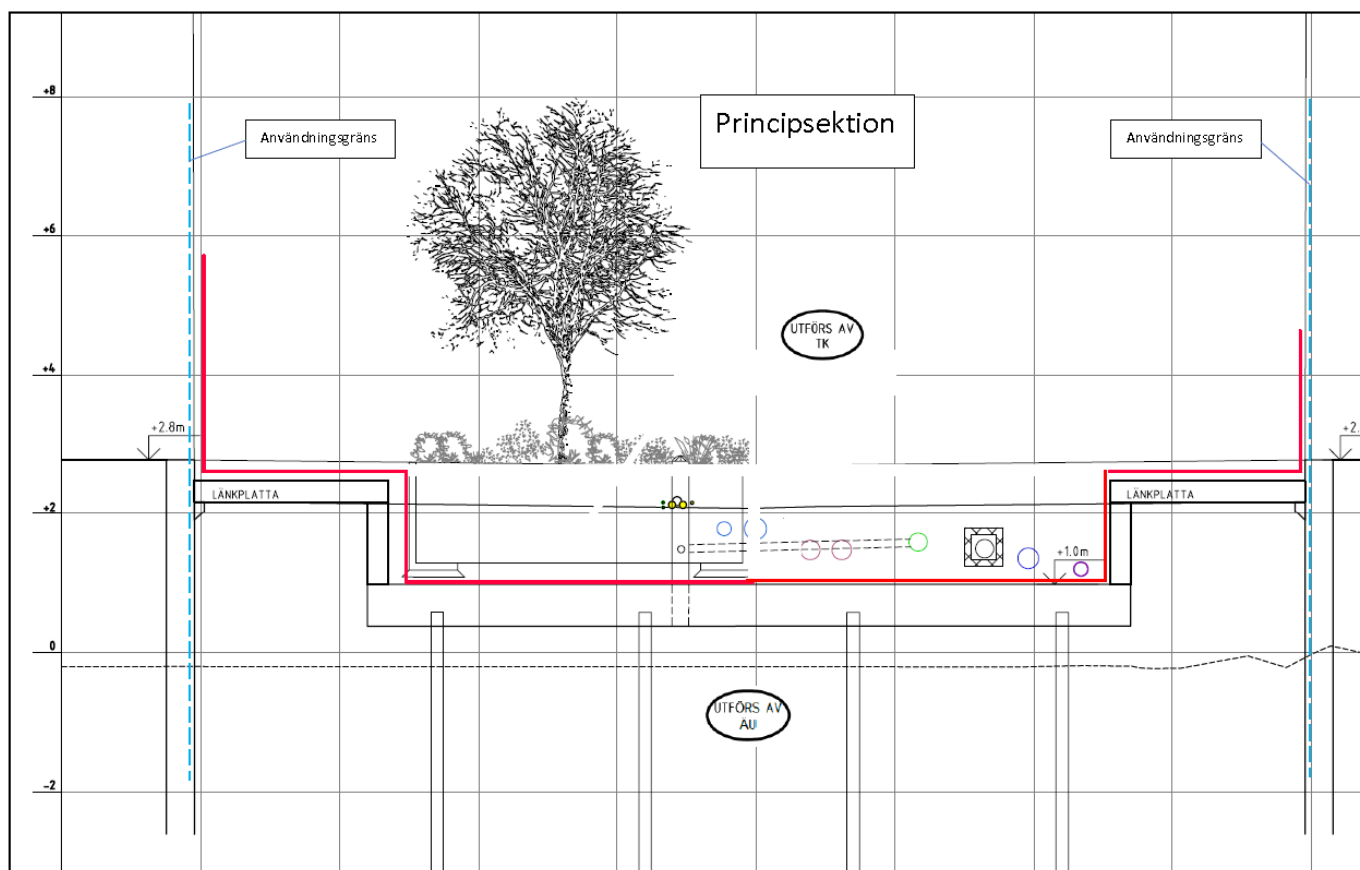


Bild 3 - Principiellt gränssnitt för den allmänna platsens indelning i över- och underbyggnad på halvön.

Fastighetsnämnden, trafikinämnden och Älvstranden Utveckling AB har gemensamt utrett de juridiska förutsättningarna för en direkttilldelning. Syftet med utredningen var att säkerställa möjligheten att fastighetsnämnden och trafikinämnden skulle kunna köpa tjänster av Älvstranden Utveckling AB genom direkttilldelning utan att behöva tillämpa bestämmelserna i Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Utredningen konstaterade att de så kallade Teckal-kriterierna i LOU är uppfyllda i fastighetsnämndens och trafikinämndens relation till Älvstranden Utveckling AB och således får köpa tjänster från Älvstranden Utveckling AB genom direkttilldelning.

Fastighetsnämnden kommer att skicka en separat beställning enligt ordinarie beställningsförfarande till trafikinämnden och park- och naturförvaltningen för allmän plats inom halvöns överbyggnad. Gränssnitt gentemot beställning av underbyggnad bestäms i gränsdragningslista som tas fram i samband med beställningen.

Fastighetsnämnden beställer uppdraget att utföra halvöns underbyggnad av allmän plats, bygga omringande kaj samt bygga ny Emigrantväg av Älvstranden Utveckling AB som därefter handlar upp entreprenör för byggnationen.

Underbyggnaden för allmän plats och underbyggnaden för kvartersmark kommer i slutändan huvudsakligen vara separata konstruktioner och en fristående fastighet skapas för allmän plats, vilken kommer ägas av kommunen.

Rollbeskrivning

Trafiknämnden

Trafiknämnden kommer att för kommunens räkning utöva ägandet och förvaltandet av halvöns underbyggnad för allmän plats och kommer därför att ha en bevakande projektledare under projekterings- och utförandeskedet som bevakar att stadens intressen med avseende på ägarskap och förvaltning tillgodoses. Den bevakande projektledaren är också mottagare av leveransen efter färdigställandet.

Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB får en direkttilldelning i form av en beställning av fastighetsnämnden för utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på halvön. Älvstranden Utveckling AB tar således rollen som byggherre för utbyggnaden av underbyggnad av allmän plats på halvön.

Fastighetsnämnden

En konsekvens av kommunfullmäktiges beslut är att fastighetsnämnden kommer att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad för allmän plats från Älvstranden Utveckling AB. Beställning av utbyggnad av halvöns överbyggnad allmän plats samt utbyggnad av övrig allmän plats inom planområdet kommer att beställas i vanlig ordning genom att fastighetsnämnden skickar en beställning till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen. Fastighetsnämnden ansvarar för att sammanställa och följa hela projektets ekonomi.

Fastighetsnämnden är ägare till marken/vattenområdet där allmän plats ska byggas ut.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Södra Älvstranden Utveckling AB är att betrakta som exploatör gentemot kommunen beträffande genomförandet av detaljplanen och erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats till fastighetsnämnden.

Tidplan för genomförande av halvöns underbyggnad

Upphandling kan påbörjas så snart erforderliga beslut tagits i respektive nämnder och styrelser, preliminärt sommaren 2020.

Entreprenadarbeten för allmän plats planeras då starta våren/sommar 2021 för att 2022/2023 övergå till byggnation av enskilda fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr skattefinansieras genom trafiknämnden och park- och naturnämnden. Detaljplanen har att förhålla sig till det ekonomiska inriktningsbeslutet. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien (GFS) är färdigställd samt innehåll och omfattning för utbyggnad har säkerställts ytterligare. Genomförandestudien pågår och beräknas vara slutförd för redovisning i trafiknämnden sent i maj 2020. Älvstranden Utveckling AB och

trafikkontoret gör idag bedömningen att kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ryms inom detaljplanens ekonomiska ram.

Beställningen från fastighetsnämnden till Älvstranden Utveckling AB kommer att innehålla ett fast belopp baserat på den exploateringskalkyl som togs fram av projektet inför detaljplanens antagande och som ligger till grund till investeringsbeslutet.

I takt med utbyggnaden kommer Älvstranden Utveckling AB fakturera enligt betalningsplan upp till angivet fast belopp till fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden erhåller sedan exploateringsbidrag av Södra Älvstranden Utveckling AB i enlighet med Genomförandeavtalet för ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.”

Älvstranden Utveckling AB står hela risken i de fall kostnaderna överstiger det i beställningen fasta beloppet. På samma sätt tillfaller eventuellt överskott Älvstranden Utveckling AB.

Momsen på entreprenadkostnader som uppstår för Älvstranden Utveckling AB bedöms av sakkunniga som avdragsgill.

Budgetkonsekvenser

Kostnad för utbyggnad av halvöns underbyggnad ingår i beslutad budgetram på 2,02 mdkr (2017 års prisnivå). Kostnad för halvöns underbyggnad lyfts ur som ett fast pris och beställs av fastighetsnämnden till Älvstranden Utveckling AB. Exakt gränsdragning och därtill hörande kostnad görs i nästa steg och överenskommes mellan trafiknämnden, fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB innan beställning. Älvstranden Utveckling AB tar därmed över risk och möjligheter för såväl fördyringar som kostnadsbesparingar och eventuell vinst. Södra Älvstranden Utveckling AB ska erlägga exploateringsbidrag till fastighetsnämnden i enlighet med tecknat genomförandeavtal.

Arbeten utanför det som omfattas av fastpriset kan komma att beställas av trafiknämnden till Älvstranden Utveckling AB om det visar sig vara nödvändigt eller fördelaktigt ur ett tekniskt eller arbetsmiljömässigt skäl. Detta kommer i så fall att regleras som tillkommande arbeten och ersätts enligt överenskommelse från fall till fall.

Risker och möjligheter

Det föreslagna utförandet ger bättre kontroll på genomförandet av både kvartersmark och allmän platsmark och eventuell påverkan mellan fastigheternas grundläggning vilket minskar riskerna för skador på grund av massförflyttning. Att utföra det i en entreprenad allokera ansvaret till en part vilket också minskar riskerna för oklara ansvarsförhållanden.

Genom att på fast pris ge uppdraget till Älvstranden Utveckling AB förskjuts riskerna från staden till Älvstranden Utveckling AB avseende etablering av halvön och underbyggnaden av dess allmänna plats.

Stadsledningskontorets bedömning

Beställningen av allmän plats är tidskritisk i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter, ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Den föreslagna hanteringsordningen ger fördelar vad det gäller byggteknik, logistik, tid, kostnader och riskhantering. Den föreslagna hanteringsordningen innebär dock en avvikelse från normal ordning vid

utbyggnad av allmänplats och kräver därför enligt fastighetskontorets egen bedömning ett särskilt beslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att kunna tillämpas.

Detaljplanens genomförande har att förhålla sig till det ekonomiska genomförandebeslutet i kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8. Kostnaderna bedöms hålla sig inom beslutade ramar. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark är klar. Genomförandestudien är planerad att redovisas för trafiknämnden i slutet av maj månad. Ett sammanhållet ärende som beskriver utbyggnaden av hela planområdet ur ett bredare perspektiv kommer kunna beredas till fastighetsnämnden och därefter till kommunfullmäktige som en återkoppling på tidigare genomförandebeslut efter sommaren 2020.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör



Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2020-06-16

Tid: 15:00–17:08

Plats: Kommunfullmäktiges sessionssal, Gustaf Adolfs Torg 5

Paragrafer: 1–68

Närvarande

Ledamöter

Redovisas i bilaga 1.

Tjänstgörande ersättare

Åsa Hartzell (M), Bo Anderssen (L), Martin Kurzwelly (KD), Kristina Norén Lallo (KD), Anders Moberg (S), Anneli Eriksson (S), Karin Alfredsson (D)

Övriga ersättare

Joakim Hagberg (S), Claudia Pedrini (S), Urban Junevik (V), Finn Hellman (V), Krista Femrell (SD), Anna Silvén (SD)

Övriga närvarande

Elisabet Lann (KD), Christina Hofmann, Mathias Sköld, Lina Isaksson

Justeringsdag: 2020-06-24

Underskrifter

Sekreterare

Christina Hofmann

Ordförande

Anneli Rhedin

Justerande

Pär Gustafsson

Justerande

Håkan Eriksson

Anslag om justering av paragraferna 7, 8, 15–17, 2020-06-17

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla
den



§ 1

Bestämmande av tid för justering

Beslut

Förste vice ordföranden Pär Gustafsson (L) och andre vice ordföranden Håkan Eriksson (V) justerar dagens protokoll tillsammans med ordföranden Anneli Rhedin (M) på Stadshuset, Gustaf Adolfs Torg 1, onsdagen den 24 juni 2020, klockan 15:00.



§ 2

Valberedningens förslag till vid sammanträdet förekommande val

Beslut

Enligt valberedningens förslag:

1. Fullmäktige godkänner de i handling 2020 nr 150 redovisade avsägelseerna.
2. De av valberedningen i kommunfullmäktiges handling 2020 nr 150 framlagda förslagen till val bifalles.

Handling

2020 nr 150.

Protokollsutdrag skickas till

Valberedningen



§ 3 0261/20

Delårsrapport mars - Staden

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Delårsrapport mars 2020 godkänns.
2. 300 miljoner kronor tilldelas till social resursnämnd och stadsdelsnämnderna för att anställa fler, öka bemanningen och möjliggöra månads-, visstids- eller tillsvidareanställning av timavlönad personal med anledning av pandemin, för att säkerställa en god välfärd och förbättra arbetsmiljön. Utökning av ram sker genom nytt generellt statsbidrag. Fördelning av tillskjutna medel till respektive social resursnämnd och stadsdelsnämnder sker procentuellt utifrån budgeterad ram:

	Tkr
Social resursnämnd	14 500
SDN Angered	35 000
SDN Östra Göteborg	33 500
SDN Örgryte Härlanda	27 000
SDN Centrum	23 500
SDN Majorna Linné	26 500
SDN Askim-Frölunda-Högsbo	36 000
SDN Västra Göteborg	26 500
SDN Västra Hisingen	28 000
SDN Lundby	22 500
SDN Norra Hisingen	27 000

3. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att, i samverkan med berörd facklig organisation, ombesörja att tillräcklig restid och utrymme för kringuppgifter med anledning av pandemin inplaneras i arbetstagarnas scheman inom hemtjänsten.
4. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att utöka de särskilda Corona-teamen i hemtjänstens uppdrag till att även omfatta nattpass alternativt inrätta särskilda team nattetid.
5. Förskolenämnden ges i uppdrag att säkerställa att sommarförskola och nattomsorg kan erbjudas vårdnadshavare som är i behov av det. För insatsen och andra med anledning av Covid-19 tillförs nämnden 20 mkr via generellt statsbidrag.
6. Grundskolenämndens finansiering av mellanstadiet (åk 4–6) samt insatser för elever i behov av särskilt stöd förstärks med 70 mkr via generellt statsbidrag. Nämnden ges även i uppdrag att säkerställa sommarskola för elever i behov av detta.



Forts § 3 0261/20

7. Utbildningsnämnden ges i uppdrag att förstärka det kompensatoriska uppdraget i gymnasieskolan och inom gymnasiesärskolan samt möta effekter av pandemin. Nämndens ram utökas med 30 mkr via generellt statsbidrag.
8. Stadsdelsnämnderna och social resursnämnd får i uppdrag att förbereda för att ta del av regeringens aviserade äldreomsorgslyft där personal inom äldreomsorgen får möjlighet att utbilda sig till vårdbiträde eller undersköterska på betald arbetstid, för studier på deltid eller heltid, inom yrkesvux. Samverkan ska ske med nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning samt Göteborgsregionens kommunalförbund.
9. 100 mkr av statsbidrag avsätts kommuncentralt för utbildningsnämnderna, kopplade till investeringsrelaterade driftskostnader för evakuering, rivning och utrangering, för avrop.
10. Park- och naturnämnden får i uppdrag att anpassa städ, skötsel och underhåll av de utemiljöer, särskilt runt stadens badplatser och grönområden, som nyttjas mer till följd av att fler invånare rör sig i staden.
11. 3 miljoner tilldelas park- och naturnämnden för ändamålet. Engångsutökning av ram 2020 sker genom nytt statsbidrag.

Handling

2020 nr 154.

Yrkanden

Axel Josefson (M) och Jonas Attenius (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på övriga yrkanden.

Karin Pleijel (MP), Jenny Broman (V) och Stina Svensson (FI) yrkar bifall till förslagen från V och MP i kommunstyrelsen om tilldelning av medel till social resursnämnd och stadsdelsnämnderna och från V och MP om förebyggande insatser och aktiviteter för äldre samt tilläggsyrkande från MP och V avseende ansvar för konstverket Nuet.

Agneta Kjaerbeck (SD) yrkar bifall till tilläggsyrkandet från SD i kommunstyrelsen om väsentliga personalförhållanden för skolpersonal samt yrkande från D i kommunstyrelsen om stopp för nedskärningar i skolan.

Martin Wannholt (D) yrkar bifall till förslaget från D i kommunstyrelsen om stopp för nedskärningar i skolan, yrkande från S, M, L och C i kommunstyrelsen om tilldelning av medel till social resursnämnd och stadsdelsnämnderna, yrkande från M, L, C och S om ökat behov av städ, skötsel och underhåll av utemiljöer samt tilläggsyrkande från SD i kommunstyrelsen om väsentliga personalförhållanden för skolpersonal.

Forts § 3 0261/20

Propositionsordning

Ordföranden föreslår följande propositionsordning: Först ställs proposition på bifall respektive avslag avseende punkt 1 i kommunstyrelsens förslag om att godkänna delårsrapport för mars 2020. Därefter ställs propositioner på bifall respektive avslag på samtliga yrkanden.

Kommunfullmäktige godkänner redovisad propositionsordning.

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag om att godkänna delårsrapport för mars 2020.

Ordföranden ställer härfter propositioner på bifall respektive avslag på kommunstyrelsens förslag, punkt 2–4, i enlighet med yrkande från S, M, L och C i kommunstyrelsen och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på kommunstyrelsens förslag om utbildningspolitiska satsningar och insatser, punkt 5–9, i enlighet med yrkande från M, L, C och S i kommunstyrelsen och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på kommunstyrelsens förslag om ökat behov av städ, skötsel och underhåll av utemiljöer, punkt 10–11, i enlighet med yrkande från M, L, C och S och finner att det bifallits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på förslaget från V och MP om tilldelning av medel till social resursnämnd och stadsdelsnämnderna och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på förslaget från V och MP om förebyggande insatser och aktiviteter för äldre och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på förslaget från MP och V om ansvar för konstverket Nuet och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på förslaget från D om stopp för nedskärningar i skolan och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på förslaget från SD om väsentliga personalförhållanden för skolpersonal och finner att det avslagits.

Ordföranden finner att kommunstyrelsens förslag bifallits i sin helhet.



Forts § 3 0261/20

Reservationer

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Ledamöterna från D reserverar sig mot beslutet i enlighet med följande:

Demokraterna reserverar sig till förmån för eget yrkande om 200 extra miljoner kronor till grundskolan och 100 extra miljoner kronor till förskolan. Och mot Alliansens och Socialdemokraternas otillräckliga prioritering av skolan och förskolan, vilket riskerar leda till fortsatta neddragningar av lärare, elevassistenter, förskollärare och barnskötare i Göteborg.

Protokollsutdrag skickas till

Stadens nämnder



§ 4

Revisionsberättelse över granskning av verksamheten för Samordningsförbundet Göteborg för år 2019

Beslut

Kommunfullmäktige beviljar ansvarsfrihet för ledamöterna i förbundsstyrelsen i Samordningsförbundet Göteborg för verksamhetsåret 2019.

Handling

2020 nr 147.

Protokollsanteckning

Det antecknas att de av kommunfullmäktiges ledamöter som är ledamöter eller ersättare i styrelsen, ej deltagit i beslutet.

Protokollsutdrag skickas till

Samordningsförbundet Göteborg



§ 5 0806/20

Årsredovisning och revisionsberättelse för Tolkförmedling Väst 2019

Beslut

Enlig kommunstyrelsens förslag

1. Årsredovisning för kommunalförbundet Tolkförmedling Väst godkänns.
2. Direktionen och kommunalförbundet Tolkförmedling Väst och ledamöter i densamma beviljas ansvarsfrihet.

Handling

2020 nr 149.

Yrkanden

Agneta Kjaerbeck (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och tilläggsyrkande från SD i kommunstyrelsen.

Aslan Akbas (S) och Bettan Andersson (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på tilläggsyrkandet från SD.

Propositionsordning

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Ordföranden ställer härafter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från SD i kommunstyrelsen och finner att det avslagits.

Protokollsanteckning

Det antecknas att de av kommunfullmäktiges ledamöter som är ledamöter eller ersättare i direktionen ej deltagit i beslutet.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån det egna yrkandet.

Protokollsutdrag skickas till

Tolkförmedling Väst



§ 6 0267/20

Samlingsärende inom uppföljningen maj 2020 - återrapportering av uppdrag m.m.

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Samlingsärende inom uppföljning – återrapportering av uppdrag med undantag av hemställan från Higab AB till kommunstyrelsen om kaféverksamhet i Kvarterat Högvakten samt uppföljning av styrande program, maj 2020 antecknas.

Handling

2020 nr 151.

Yrkanden

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) och Axel Josefson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på övriga yrkanden.

Daniel Bernmar (V) och Karin Pleijel (MP) yrkar bifall till tilläggsyrkande från MP och V om inrättande av ett sverigefinskt kultur- och informationscenter samt tilläggsyrkande från MP och V om åtgärdsplan för cykelparkering i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på bifall respektive avslag på kommunstyrelsens förslag och yrkandet från Jörgen Fogelklou och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Ordföranden ställer därefter proposition på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från MP och V i kommunstyrelsen om inrättande av ett sverigefinskt kultur- och informationscenter och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer härfter proposition på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från MP och V i kommunstyrelsen om åtgärdsplan för cykelparkering och finner att det avslagits.



Forts § 6 0267/20

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Protokollsutdrag skickas till

Higab AB
Fastighetsnämnden
Lokalnämnden
SDN Örgryte-Härlanda
SDN Norra Hisingen
SDN Centrum
SDN Askim Frölunda Högsbo
SDN Västra Göteborg
Trafiknämnder
Förvaltnings AB Framtiden
Lokalnämnden
Park-och naturnämnden
Konsument- och medborgarservice



§ 7 0719/20

Antagande av detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Detaljplan för bostäder vid Karlagatan inom stadsdelen Lunden, upprättad 2019-11-26 och reviderad 2020-03-17, antas.

Handling

2020 nr 131.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden

§ 8 0720/20

Antagande av detaljplan för förskola vid Biskopsgatan inom stadsdelen Sannegården

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Detaljplan för förskola vid Biskopsgatan inom stadsdelen Sannegården, upprättad 2019-09-24 och reviderad 2020-03-17, antas.

Handling

2020 nr 132.

Yrkanden

Hampus Magnusson (M), Emmali Jansson (MP) och Erik Norén (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Björn Tidland (SD) yrkar att ärendet ska återremitteras till byggnadsnämnden i enlighet med yrkandet från SD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på dels ärendets återremiss och dels ärendets avgörande idag och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Kommunfullmäktige beslutar härfter att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



§ 9 0697/20

Genomförandebeslut och fastställande av projektbudget för Engelbrektslänken - en ny spårvagnslänk

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Genomförandebeslut för Engelbrektslänken – ny spårvägslink, godkänns i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Projektbudget om 210 mnkr fastställs samt en utanpåliggande riskreserv om 50 mnkr i 2019 års prisnivå avsätts till projektet, under förutsättning att Västra Götalandsregionens regionfullmäktige också beslutar enligt punkt 2.
2. Medel från den gemensamma potten för spårvägsutbyggnad ianspråkats upp till 112 mnkr varav stadens del uppgår till 56 mnkr i 2019 års prisnivå för den del av projektet som rör spårvägsbanan, under förutsättning att Västra Götalandsregionens regionfullmäktige beslutar motsvarande.
3. Trafiknämnden utses till projektansvarig i vilket det ingår att ansvara för samordning och uppföljning av projekt Engelbrektslänken i sin helhet.

Handling

2020 nr 140.

Yrkanden

Toni Orsulic (M), Karin Pleijel (MP), Johan Zandin (V) och Ingrid Andreae (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Henrik Munck (D) yrkar att kommunstyrelsens förslag ska avslås med hänvisning till yttrandet från D i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Reservation

Ledamöterna från D reserverar sig mot beslutet.

Protokollsutdrag skickas till

Trafiknämnden
Byggnadsnämnden
Västra Götalandsregionen



§ 10 0567/20

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget att fastighetsnämnden beställer utbyggnad för den s.k. halvön från Älvstranden Utveckling AB, och att utbyggnad ska ske via s.k. särskild ordning. Detta förutsätter att Älvstranden Utveckling AB senast vid fastighetsnämndens beställning har tecknat ett tilläggsavtal, med hänsyn till planens strategiska vikt för såväl staden som det byggande konsortiet, där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna. Skulle inte ett avtal nås mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna ska bolaget skyndsamt återkomma till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för nytt ställningstagande.
3. Älvstranden Utveckling AB ihop fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.
4. Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.

Handling

2020 nr 135.

Yrkanden

Daniel Bernmar (V) anmäler att ledamöterna från V inte deltar i beslutet.

Hampus Magnusson (M), Martin Wannholt (D), Emmali Jansson (MP) och Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Björn Tidland (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.



Forts § 10 0567/20

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Protokollsanteckning

Ledamöterna från V deltar inte i beslutet med hänvisning till att kommunstyrelsens majoritet fattat ett beslut som inte riktigt går att förstå även om det går att förstå intentionerna.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Protokollsutdrag skickas till

Fastighetsnämnden

Trafiknämnden

Älvstranden Utveckling AB

Park- och naturnämnden



§ 11 0621/20

Fastighetsnämndens övertagande av byggnader inom Göteborg Heden 705:11, Trädgårdsföreningen, från idrott- och föreningsnämnden

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Fastighetsnämndens övertagande av byggnader inom Göteborg Heden 705:11, Trädgårdsföreningen, från idrott- och föreningsnämnden godkänns.

Handling

2020 nr 133.

Protokollsutdrag skickas till

Fastighetsnämnden

Idrott- och föreningsnämnden

§ 12 0869/19

Redovisning av uppdrag att ta fram pilotprojekt för att stimulera ett fossilfritt byggande

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att under 2020 påbörja ett projekt där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv. Förvaltnings AB Framtiden ska återkomma med en redovisning av hur långt man kan komma i att minska klimatpåverkan till kommunstyrelsen då projektet är upphandlat.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att under 2021 besluta hur bolaget fram till 2025 ska ställa om sin bostadsproduktion till en halverad klimatpåverkan både för nybyggnad och vid ombyggnad.
3. Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar.
4. Byggnadsnämnden får i uppdrag att under 2020 utarbeta metoder för hur detaljplaner ska utformas för att inte försvåra trähusbyggande och att underlätta optimal placering av solceller samt hur ökat återbruk ska hanteras i samband med bygglov.
5. Fastighetsnämnden får i uppdrag att ordna en markanvisningstävling under 2021 där låga klimatutsläpp är ett viktigt kriterium.
6. Lokalnämnden får i uppdrag att svara för ett kontaktnät för stadens berörda förvaltningar och bolag kring kunskap om fossilfritt byggande.
7. Kommunfullmäktiges uppdrag 2019-09-12 § 34 till kommunstyrelsen att tillsammans med berörda nämnder och bolag ta fram förslag på och genomföra uppskalningsbara pilotprojekt för att stimulera fossilfritt byggande, förklaras fullgjort.

Handling

2020 nr 155.

Yrkanden

Johan Zandin (V), Emmali Jansson (MP) och Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Peter Danielsson (D) yrkar bifall till förslaget från D i kommunstyrelsen.

Björn Tidland (SD) yrkar i första hand bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen och i andra hand bifall till förslaget från D i kommunstyrelsen.

Emmyly Bönfors (C) yrkar bifall till förslaget från M, L och C i kommunstyrelsen.



Forts § 12 0869/19

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Protokollsutdrag skickas till

Förvaltnings AB Framtiden
Älvstranden Utveckling AB
Byggnadsnämnden
Fastighetsnämnden
Lokalnämnden



§ 13 0797/20

Avgifter för undantag från föreskrifter för breda, långa och tunga fordon

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Trafiknämndens förslag till avgifter för undantag från föreskrifter om trafik på väg och terräng, i enlighet med bilagan till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, fastställs.

Handling

2020 nr 148.

Protokollsutdrag skickas till

Trafiknämnden
Styrande dokument



§ 14 0701/20

Förslag om avgifter för färdtjänstresor och månadskort år 2021

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Avgifter för färdtjänstresor år 2021 i enlighet med trafiknämndens förslag i bilaga 1 till trafiknämndens handlingar, fastställs.
2. Avgifter för färdtjänstens månadskort år 2021 i enlighet med trafiknämndens förslag i bilaga 1 till trafiknämndens handlingar, fastställs.

Handling

2020 nr 139.

Yrkanden

Karin Pleijel (MP) och Bettan Andersson (V) yrkar bifall till förslaget från V och MP i kommunstyrelsen.

Toni Orsulic (M) och Ingrid Andreae (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Protokollsutdrag skickas till

Trafiknämnden
Styrande dokument



§ 15 0581/20

Utdelning i stiftelsen Olof och Caroline Wijks fond 2020

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Tillgänglig avkastning ur stiftelsen Olof och Caroline Wijks fond 2020 fördelas enligt utdelningsstyrelsens förslag.

Handling

2020 nr 134.

Yrkanden

Kristina Tharing (M) och Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.
Vidare yrkar Daniel Bernmar (V) avslag på förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Protokollsutdrag skickas till

Stiftelsen Olof och Caroline Wijks fond genom stadsledningskontoret



§ 16 0583/20

Utdelning i stiftelsen Wilhelm Röhss donationsfond 2020

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Tillgänglig avkastning ur stiftelsen Wilhelm Röhss donationsfond 2020 fördelas enligt stiftelsens styrelses förslag.

Handling

2020 nr 153.

Yrkanden

Kristina Tharing (M) och Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.
Vidare yrkar Daniel Bernmar (V) avslag på förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Protokollsutdrag skickas till

Stiftelsen Wilhelm Röhss donationsfond genom stadsledningskontoret



§ 17 0582/20

Utdelning i Renströmska fonden 2020

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

Tillgänglig avkastning ur stiftelsen Renströmska fonden 2020 fördelas enligt stiftelsens styrelses förslag.

Handling

2020 nr 152.

Yrkanden

Kristina Tharing (M), Daniel Bernmar (V) och Karin Pleijel (MP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. Vidare yrkar Daniel Bernmar (V) och Karin Pleijel (MP) avslag på förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Justering

Protokollet under denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Protokollsutdrag skickas till

Renströmska fonden genom stadsledningskontoret



§ 18 0952/20

Förslag till ändring i miljö- och klimatnämndens reglemente under förutsättning att ny lag om smittskydds-åtgärder på serveringsställen träder i kraft

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag med viss justering:

Förslaget att komplettera miljö- och klimatnämndens reglemente från 1 juli 2020 med följande ansvar: "Nämnden ska fullgöra kommunens uppgifter enligt lag om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen samt därtill hörande föreskrifter", antas under förutsättning att riksdagen beslutar att den nya lagen ska träda i kraft.

Handling

2020 nr 157.

Protokollsutdrag skickas till

Miljö- och klimatnämnden
Styrande dokument



§ 19

Samordning av cykelarbetet i Göteborgs Stad

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Trafiknämnden som styrande får i uppdrag att, ihop med byggnadsnämnden, park- och naturnämnden, fastighetsnämnden, Framtidskoncernen samt andra berörda nämnder och bolag att strategiskt samordna det praktiska arbetet med cykelrelaterade frågor med utgångspunkt i ”Cykelprogram för en nära storstad” [ISSN 1103–1530]. Uppdraget ska inte tolkas som ett direktiv rörande nämndernas prioriteringar i övrigt, utan ska ses som ett samordningsuppdrag för att uppnå högre effektivitet. Återrapportering av hur nämnder och bolag arbetar med cykelprogrammet ska ske inom ordinarie uppföljning med start 2020.
2. Trafiknämnden samt ovanstående nämnder och bolag får i uppdrag att under genomförandet av cykelprogrammet också ta hänsyn till olika typer av cyklar och cykelrelaterade innovationer inom mobilitet och mikromobilitet.

Handling

2020 nr 141.

Yrkanden

Emmyly Bönfors (C), Karin Pleijel (MP), Johan Zandin (V) och Ingrid Andreae (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Björn Tidland (SD) yrkar bifall till förslaget från SD i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Protokollsutdrag skickas till

Trafiknämnden
Byggnadsnämnden
Park- och naturnämnden
Fastighetsnämnden
Förvaltnings AB Framtiden



§ 20 0251/20

Uppdrag att ta fram en barnrättsplan samt upprättande av barnbokslut

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Kommunstyrelsen tar fram en stadenövergripande barnrättsplan.
2. Samtliga nämnder och bolag upprättar årligen ett barnbokslut.

Handling

2020 nr 130.

Yrkanden

Bosse Parbring (MP), Stina Svensson (FI), Nina Miskovsky (M), Erik Norén (V) och Kristina Bergman Alme (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till yrkandet från V och MP i kommunstyrelsens om att partnerskapsavtalen med Shanghai ska avslutas.

Beslutsgång

Enligt 5 kap 57 § kommunallagen ska ordföranden vägra lägga fram ett förslag till beslut om ordföranden anser att förslaget innebär att ett nytt ärende väcks. Det är ordföranden som prövar detta.

Ordföranden finner att Jörgen Fogelklous yrkande om att avsluta partnerskapsavtalen med Shanghai är ett nytt ärende. Det ärende som kommunfullmäktige har att ta ställning till är uppdrag till kommunstyrelsen att ta fram en barnrättsplan samt upprättande av barnbokslut. Ordföranden vägrar därför att ställa proposition på yrkandet från Jörgen Fogelklou.

Propositionsordning

Ordföranden finner att det återstår ett förslag till beslut. Kommunfullmäktige beslutar härfter att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Stadens nämnder och bolag



§ 21

Utökade sommarlovsaktiviteter för barn och unga

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Idrott- och föreningsnämnden får i uppdrag att i samverkan med social resursnämnd stötta civilsamhället i att utöka lovaktiviteter för barn och unga under 2020.
2. 10 miljoner kronor tilldelas idrott- och föreningsnämnden för ändamålet.
Engångsutökning av ram 2020 sker genom nytt generellt statsbidrag.

Handling

2020 nr 142.

Yrkanden

Jenny Broman (V) och Bosse Parbring (MP) yrkar bifall till förslaget från V och MP och tilläggsyrkandet från MP och V i kommunstyrelsen.

Nina Miskovsky (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på kommunstyrelsens förslag och förslaget från Jenny Broman och Bosse Parbring om att bifalla yrkandet från V och MP i kommunstyrelsen och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Ordföranden ställer herefter proposition på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från MP och V i kommunstyrelsen och finner att det avslagits.

Protokollsutdrag skickas till

Idrott- och föreningsnämnden
Social resursnämnd
Budgetberedningen

§ 22

Småskaliga och lokala odlingsinitiativ

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag med revidering enligt yrkande från M, L, C, S, V, MP, D och KD den 16 juni 2020:

1. Förvaltnings AB och fastighetsnämnden får i uppdrag att skyndsamt skala upp pågående odlingsprojekt under 2020 om det bedöms möjligt.
2. Park- och naturnämnden får i uppdrag att tillsammans med fastighetsnämnden samt Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning se över möjligheterna att genomföra kurser för småskalig matodling i samverkan med folkbildningen under 2020.
3. Fastighetsnämnden får i uppdrag att inventera kommunal mark som lämpar sig för odling och redovisa hur befintliga arrendeavtal på jordbruksmark ser ut avseende hyresnivåer och avtalslängder för att underlätta för lokala lantbrukare.
4. Kretslopp och vattennämnden får i uppdrag att utreda förutsättningarna för hur stall och lantbrukares möjlighet att bränna och/eller sälja gödsel till allmänheten ser ut idag.

Handlingar

2020 nr 156.

Yrkande från M, L, C, S, V, MP, D och KD den 16 juni 2020.

Yrkanden

Emmyly Bönfors (C), Karin Pleijel (MP), Åsa Hartzell (M), Johan Zandin (V), Ingrid Andrae (S) och Stina Svensson (FI) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag med revidering enligt yrkande från M, L, C, S, V, MP, D och KD den 16 juni 2020.

Björn Tidland (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens reviderade förslag och tilläggsyrkande från SD i kommunstyrelsen.



Forts § 22

Propositionsordning

Kommunfullmäktige beslutar först att bifalla kommunstyrelsens förslag med revidering enligt yrkande från M, L, C, S, V, MP, D och KD den 16 juni 2020.

Ordföranden ställer härfter proposition på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från SD i kommunstyrelsen och finner att det avslagits.

Protokollsutdrag skickas till

Förvaltnings AB Framtiden

Park- och naturnämnden

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

Fastighetsnämnden

Kretslopp och vattennämnden



§ 23

Ordningsfråga

Med anledning av den överenskommelse som tagits fram för sammanträdet frågar ordföranden om sammanträdet ska fortsätta eller om återstående ärenden ska bordläggas.

Beslut

Motionerna under paragraferna 24–55 bordläggs.

Interpellationerna och frågan under paragraferna 56–65 bordläggs.

Anmälningsärendena under paragraf 66 antecknas.

Avsägelsen under paragraf 67 godkänns.



§ 24 0324/19

**Motion av Karin Pleijel (MP) och Åse-Lill Törnqvist (MP) om
att införa klimatmål och klimatbudgetar i stadens alla
nämnder och bolag**

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 21 november 2019, § 39, den 10 december 2019, § 31,
den 23 januari 2020, § 18, den 20 februari 2020, § 35, den 19 mars 2020, § 25,
den 16 april 2020, § 36 och den 14 maj 2020, § 42.

Handling

2019 nr 197.



§ 25 0801/19

Motion av Agneta Kjaerbeck (SD) och Jörgen Fogelklou (SD) om ett pilotprojekt med reglerat bankkortsystem i Göteborgs Stad

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 10 december 2019, § 36, den 23 januari 2020, § 34, den 20 februari 2020, § 36, den 19 mars 2020, § 26, den 16 april 2020, § 37 och den 14 maj 2020, § 43.

Handling

2019 nr 235.



§ 26 0716/19

Motion av Daniel Bernmar (V) och Johanna Eliasson (V) om att använda markanvisningen för att säkra bostadsförsörjningen

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 10 december 2019, § 37, den 23 januari 2020, § 35, den 20 februari 2020, § 37, den 19 mars 2020, § 27, den 16 april 2020, § 38 och den 14 maj 2020, § 44.

Handling

2019 nr 236.



§ 27 0532/19

Motion av Daniel Bernmar (V) och Jenny Broman (V) om att utarbeta en plan om att införa sex timmars arbetsdag i förskolan

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 10 december 2019, § 38, den 23 januari 2020, § 36, den 20 februari 2020, § 38, den 19 mars 2020, § 28, den 16 april 2020, § 39 och den 14 maj 2020, § 45.

Handling

2019 nr 237.



§ 28 0614/19

Motion av Björn Tidland (SD) om kultur- och parkmiljön i Gullbergsvass

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 10 december 2019, § 39, den 23 januari 2020, § 37, den 20 februari 2020, § 39, den 19 mars 2020, § 29, den 16 april 2020, § 40 och den 14 maj 2020, § 46.

Handling

2019 nr 238.



§ 29 0763/19

Motion av Emmali Jansson (MP) och Karin Pleijel (MP) angående sommargångator i Göteborg

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 23 januari 2020, § 38, den 20 februari 2020, § 40, den 19 mars 2020, § 30, den 16 april 2020, § 41 och den 14 maj 2020, § 47.

Handlingar

2019 nr 264.

Yrkande från D, M, L, C och KD den 23 januari 2020.



§ 30 0321/19

Motion av Emmali Jansson (MP) om att ta fram en trähusstrategi för att öka byggnationen i trä

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 23 januari 2020, § 39, den 20 februari 2020, § 41, den 19 mars 2020, § 31, den 16 april 2020, § 42 och den 14 maj 2020, § 48.

Handling

2019 nr 265.



§ 31 0711/19

Motion av Per Anders Örtendahl (D), Irene Sjöberg-Lundin (D) och Karin Lindberg (D) om att inrätta ett skönhetsråd i Göteborg

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 23 januari 2020, § 40, den 20 februari 2020, § 42, den 19 mars 2020, § 32, den 16 april 2020, § 43 och den 14 maj 2020, § 49.

Handling

2019 nr 266.



§ 32 0880/19

**Motion av Daniel Bernmar (V) och Bettan Andersson (V) om
att ta fram en modell för att införa normmedvetet arbetssätt i
äldreomsorgen**

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 23 januari 2020, § 41, den 20 februari 2020, § 43, den 19 mars 2020, § 33,
den 16 april 2020, § 44 och den 14 maj 2020, § 50.

Handling

2019 nr 267.



§ 33 0719/19

Motion av Stina Svensson (FI) om att införa vegansk norm vid Göteborgs Stads möten och evenemang

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 februari 2020, § 44, den 19 mars 2020, § 34, den 16 april 2020, § 45 och den 14 maj 2020, § 51.

Handling

2020 nr 15.



§ 34 0979/19

Motion av Stina Svensson (FI) om att uppföra en staty för svensk damfotboll vid nationalarenan

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 februari 2020, § 45, den 19 mars 2020, § 35, den 16 april 2020, § 46 och den 14 maj 2020, § 52.

Handling

2020 nr 28.



§ 35 0713/19

Motion av Daniel Bernmar (V) och Johan Zandin (V) om ett kommunalt byggbolag

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 februari 2020, § 47, den 19 mars 2020, § 37, den 16 april 2020, § 48 och den 14 maj 2020, § 53.

Handling

2020 nr 30.



§ 36 1102/19

Motion av Stina Svensson (FI) och Teysir Subhi (FI) om att Göteborgs Stad ska ansluta sig till ICAN (International Campaign Abolish Nuclear weapons) Cities Appeal

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 februari 2020, § 48, den 19 mars 2020, § 38, den 16 april 2020, § 49 och den 14 maj 2020, § 54.

Handlingar

2020 nr 31.

Yttrande från FI, V och MP den 20 februari 2020.



§ 37 0720/19

Motion av Karin Pleijel (MP), Gertrud Ingelman (V) och Stina Svensson (FI) om att stärka Göteborgs Stads styrning för ett fossilfritt Göteborg

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 19 mars 2020, § 41, den 16 april 2020, § 52 och den 14 maj 2020, § 55.

Handling

2020 nr 47.



§ 38 0325/19

Motion av Klara Holmin (MP) och Karin Pleijel (MP) angående tillköp i kollektivtrafiken

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 19 mars 2020, § 42, den 16 april 2020, § 53 och den 14 maj 2020, § 56.

Handling

2020 nr 48.



§ 39 0533/19

Motion av Shahbaz Khan (S), Ingrid Andreae (S), Amalia Pedersen (S), Saida Hussein (S), Lena Landén-Olsson (S) och Shadiye Heydari (S) om tillköp av sommarlovskort i kollektivtrafiken

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 19 mars 2020, § 43, den 16 april 2020, § 54 och den 14 maj 2020, § 57.

Handling

2020 nr 49.



§ 40 1332/19

Motion av Jörgen Fogelklou (SD) om att inte anställa personer som vägrar handhälsa genom traditionell handhälsning

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 16 april 2020, § 55 och den 14 maj 2020, § 58.

Handling

2020 nr 60.



§ 41 1202/19

Motion av Björn Tidland (SD) om att lägga till programpunkter till Göteborgs Stads 400-årsjubileum

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 16 april 2020, § 56 och den 14 maj 2020, § 59.

Handling

2020 nr 76.



§ 42 1143/19

Motion av Jörgen Fogelklou (SD) om att säga upp hyreskontraktet med Kvibergs marknad

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 16 april 2020, § 57 och den 14 maj 2020, § 60.

Handling

2020 nr 77.



§ 43 0717/19

Motion av Jenny Broman (V), Karin Pleijel (MP) och Stina Svensson (FI) om att ta fram riktlinjer mot könsdiskriminering och rasistiska annonser på stadens reklamplatser

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 16 april 2020, § 61 och den 14 maj 2020, § 61.

Handling

2020 nr 82.



§ 44 1241/19

Motion av Björn Tidland (SD) om att återuppta förstudien om ett varvs- och industrihistoriskt centrum

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 14 maj 2020, § 62.

Handling

2020 nr 120.



§ 45 1325/19

Motion av Jörgen Fogelklou (SD) om en ny policy för modersmålsundervisning

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 14 maj 2020, § 63.

Handling

2020 nr 121.



§ 46 1320/19

**Motion av Agneta Kjaerbeck (SD) och Pernilla Börjesson (SD)
om att begära ett utdrag ur belastningsregistret vid
nyanställningar inom äldreomsorgen**

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 14 maj 2020, § 64.

Handling

2020 nr 122.



§ 47 1252/19

Motion av Jörgen Fogelklou (SD) om att utreda inrättandet av ett återvändringskansli i Göteborgs Stad

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 14 maj 2020, § 65.

Handling

2020 nr 123.



§ 48 1412/19

Motion av Emmali Jansson (MP), Martin Nilsson (MP) och Karin Pleijel (MP) angående nya gång- och cykelbroar över älven

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 136.



§ 49 1330/19

**Motion av Jörgen Fogelklou (SD) och Agneta Kjaerbeck (SD)
om att redovisa statistik beträffande studieresultat för
ensamkommande i Göteborgs Stad**

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 143.



§ 50 1326/19

Motion av Jörgen Fogelklou (SD) om att ändra reglerna för uthyrning av kommunala hyresrätter

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 144.



§ 51 1395/19

Motion av Jörgen Fogelklou (SD) om att utreda kostnader och verksamhetspåverkan samt underlätta för Göteborgs Stads anställda att lämna blod på arbetstid

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 145.



§ 52 1094/19

Motion av Daniel Bernmar (V) om att avveckla valfrihetssystemet enligt LOV i hemtjänsten

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 146.



§ 53 0306/20

Motion av Stina Svensson (FI) och Teysir Subhi (FI) om uthyrning av solceller

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 158.



§ 54 1361/19

**Motion av Stina Svensson (FI) och Teysir Subhi (FI) om att
inrätta en haverikommission kring mäns våld mot kvinnor**

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 159.



§ 55 1362/19

Motion av Stina Svensson (FI) och Teysir Subhi (FI) om utbildning, rutiner och screening för att upptäcka våld i nära relation inom äldreomsorgen i Göteborgs Stad

Beslut

Ärendet bordläggs till sammanträdet den 20 augusti 2020.

Handling

2020 nr 160.



§ 56 0800/19

Interpellation av Karin Pleijel (MP) till kommunstyrelsens ordförande om Göteborgsmodellen för mindre matsvinn

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 11 juni 2019, § 45, den 12 september 2019, § 47, den 17 oktober 2019, § 49, den 21 november 2019, § 45, den 10 december 2019, § 44, den 23 januari 2020, § 26, den 20 februari 2020, § 25, den 19 mars 2020, § 44, den 16 april 2020, § 62 och den 14 maj 2020, § 66.

Handling

2019 nr 125.



§ 57 0809/19

Interpellation av Ingrid Andreae (S) till kommunstyrelsens ordförande om ansvaret för unga som varken studerar eller arbetar

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 11 juni 2019, § 46, den 12 september 2019, § 48, den 17 oktober 2019, § 50, den 21 november 2019, § 46, den 10 december 2019, § 45, den 23 januari 2020, § 27, den 20 februari 2020, § 26, den 19 mars 2020, § 45, den 16 april 2020, § 63 och den 14 maj 2020, § 67.

Handling

2019 nr 126.



§ 58 0883/19

Interpellation av Bettan Andersson (V) till idrotts- och föreningsnämndens ordförande angående idrottshall i Backa

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 12 september 2019, § 55, den 17 oktober 2019, § 51, den 21 november 2019, § 47, den 10 december 2019, § 46, den 23 januari 2020, § 28, den 20 februari 2020, § 27, den 19 mars 2020, § 46, den 16 april 2020, § 64 och den 14 maj 2020, § 68.

Handling

2019 nr 142.



§ 59 1095/19

Interpellation av Jenny Broman (V) till grundskolenämndens ordförande angående aktivt skolval

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 17 oktober 2019, § 44, den 21 november 2019, § 48, den 10 december 2019, § 47, den 23 januari 2020, § 29, den 20 februari 2020, § 28, den 19 mars 2020, § 47, den 16 april 2020, § 65 och den 14 maj 2020, § 69.

Handling

2019 nr 177.



§ 60 1238/19

Interpellation av Bettan Andersson (V) till kommunstyrelsens ordförande om genomförandet av Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 21 november 2019, § 51, den 10 december 2019, § 49, den 23 januari 2020, § 31, den 20 februari 2020, § 30, den 19 mars 2020, § 49, den 16 april 2020, § 66 och den 14 maj 2020, § 70.

Handling

2019 nr 206.



§ 61 1328/19

**Interpellation av Jörgen Fogelklou (SD) till
kommunstyrelsens ordförande angående tips om
ledningsproblem och avvikelser från regelverk i Göteborgs
Spårvägar AB**

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 10 december 2019, § 51, den 23 januari 2020, § 32, den 20 februari 2020, § 31, den 19 mars 2020, § 50, den 16 april 2020, § 67 och den 14 maj 2020, § 71.

Handling

2019 nr 246.



§ 62 0304/20

Interpellation av Jenny Broman (V) till kommunstyrelsens ordförande angående nedskärningar i socialtjänsten

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 23 januari 2020, § 43, den 20 februari 2020, § 32, den 19 mars 2020, § 51, den 16 april 2020, § 68 och den 14 maj 2020, § 72.

Handling

2019 nr 272.



§ 63 0412/20

Fråga av Emmali Jansson (MP) till kommunstyrelsens ordförande angående ett pilotprojekt för att stimulera fossilfritt byggande

Beslut

Frågan bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 februari 2020, § 33, den 19 mars 2020, § 52, den 16 april 2020, § 69 och den 14 maj 2020, § 73.

Handling

2020 nr 19.



§ 64 0389/20

Interpellation av Jenny Broman (V) till kommunstyrelsens ordförande angående effektivisering som berör personalen i välfärden

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 20 februari 2020, § 34, den 19 mars 2020, § 53, den 16 april 2020, § 70 och den 14 maj 2020, § 74.

Handling

2020 nr 16.



§ 65 0552/20

Interpellation av Jenny Broman (V) till grundskolenämndens ordföranden angående nedskärningar i skolan

Beslut

Interpellationen bordläggs till sammanträdet den 10 september 2020.

Tidigare behandling

Bordlagt den 19 mars 2020, § 55, den 16 april 2020, § 71 och den 14 maj 2020, § 75.

Handling

2020 nr 51.



§ 66

Förteckning över anmälningsärenden

Beslut

Antecknas.

Efter kommunfullmäktiges sammanträde den 14 maj 2020 har följande motion och skrivelser inkommit till kommunfullmäktige

Motioner

2020-05-11 Motion av Daniel Bernmar (V) och Bettan Andersson (V) om boendeformer riktade mot äldre HBTQ-personer, Handling 2020 nr 138

Skrivelser

- 2020-05-25 Slutligt beslut från Högsta domstolen som avvisar överklagande rörande detaljplan för vård och boende vid Fjordvägen.
- 2020-06-05 Föreläggande från Mark- och miljööverdomstolen gällande detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborgs kommun
- 2020-06-09 Beslut från Länsstyrelsen om att inte pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med vad som anges i 11 kap 10 § PBL (2010:900), gällande detaljplan för handel med mera vid Backavägen inom stadsdelen Backa, Västra Götalands län
- 2020-06-09 Beviljat anstånd från Mark- och miljööverdomstolen till den 21 augusti 2020 gällande detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborgs kommun



§ 67

Avsägelse av Alexander Berggren (SD) från uppdraget som ersättare i kommunfullmäktige

Beslut

Kommunfullmäktige godkänner avsägelsen och anmäler detta till länsstyrelsen.

Protokollsutdrag skickas till

Länsstyrelsen

Valberedningen



Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2020-06-16

§ 68

Anförande

Ordföranden Anneli Rhedin (M) tillönskar fullmäktiges ledamöter och ersättare en glad sommar.



Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2020-06-16

BILAGA 1

Närvarobilaga

Mötesdatum 2020-06-16

Plats	Ledamot	Ersättare	Parti	Ankom	Utgick
1	Rhedin, Anneli		M	14:39	17:08
2	Gustafsson, Pär		L	14:39	17:08
3	Eriksson, Håkan		V	14:39	17:08
61	Akbaz, Aslan		S	14:57	17:08
8	Andersson, Bettan		V	15:01	17:08
62	Andreae, Ingrid		S	15:01	17:08
59	Arnsmar, Mats	Moberg, Anders	S	14:53	14:56
56	Attenius, Jonas		S	15:01	17:08
16	Bergman Alme, Kristina		L	14:57	16:40
16	Bergman Alme, Kristina		L	16:41	17:08
65	Bergström, Torkel		D	15:01	17:07
10	Bernmar, Daniel		V	14:57	17:08
54	Blixt, Jessica		D	15:00	17:08
46	Bringsoniou, Sofi		S	14:57	17:08
9	Broman, Jenny		V	14:58	17:08
36	Bäck, Kalle	Norén Lallo, Kristina	KD	15:00	15:01
36	Bäck, Kalle	Norén Lallo, Kristina	KD	16:05	17:08
31	Bönfors, Emmyly		C	14:50	17:08
68	Danielsson, Peter		D	15:00	17:08
33	Darvik, Axel	Anderssen, Bo	L	15:02	16:05
33	Darvik, Axel		L	16:32	17:08
32	Flyborg, Eva		L	14:57	17:08
17	Fogelgren, Ann Catrine		L	15:00	17:08
73	Fogelklou, Jörgen		SD	14:56	17:08
27	Gyllenwaldt, Sofie		M	15:01	17:08
64	Hallengren, Håkan		S	14:44	17:08
52	Hammarstrand, Anna Karin		D	15:01	17:08
69	Harrysson, Bengt-Åke		D	14:55	17:08



Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2020-06-16

38	Jansson, Emmali		MP	15:02	17:08
57	Johansson, Marina		S	14:59	17:08
5	Josefson, Axel		M	14:59	17:08
74	Kjaerbeck, Agneta		SD	15:00	17:08
35	Knudtzon, Jörgen	Kurzwelly, Martin	KD	14:59	16:05
6	Magnusson, Hampus		M	14:57	17:08
7	Miskovsky, Nina		M	14:59	17:08
53	Munck, Henrik		D	15:00	16:05
53	Munck, Henrik	Alfredsson, Karin	D	16:06	17:08
24	Norén, Erik		V	14:41	17:08
18	Odenjung, Helene		L	14:58	17:08
11	Orsulic, Toni		M	14:57	17:08
40	Parbring, Bosse		MP	14:57	17:08
37	Pleijel, Karin		MP	14:54	17:08
15	Ransgård, Jonas		M	15:00	17:08
78	Shafik, Reger		S	15:00	17:08
12	Sundberg, Anders		M	14:55	17:08
42	Svensson, Stina		FI	14:57	17:08
71	Taxén Börjesson, Pernilla		SD	15:01	17:08
14	Tharing, Kristina		M	15:01	16:42
14	Tharing, Kristina	Hartzell, Åsa	M	16:43	17:08
72	Tidland, Björn		SD	14:52	17:08
58	Tryggvadottir Rolka, Viktoria		S	14:59	17:08
28	Tykesson, Mattias		M	14:48	17:08
55	Wannholt, Martin		D	14:59	17:08
44	Yigit, Roshan	Eriksson, Anneli	S	14:43	17:08
19	Zandin, Johan		V	14:59	17:08
50	Öjeskär, Veronica		D	14:51	17:08
83	Lann, Elisabet		KD	15:02	17:08



Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum: 2020-06-16



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2020-11-16

Diarienummer: 4517/13

Handläggare

Namn **Helena Pyk**

Telefon: 368 11 63

E-post: helena.pyk@fastighet.goteborg.se

Återrapportering av investeringsbeslut samt lägesrapportering för utbyggnaden av halvön mm i samband med genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

För genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget godkänner fastighetsnämnden samt översänder ärendet till kommunstyrelsen för slutligt ställningstagande i Kommunfullmäktige avseende punkt 1 och 2

1. Återrapportering efter genomförd genomförandestudie samt nulägesrapportering avseende utbyggnad för halvön i enligt vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
2. Tillförande av riskreserv om 110 miljoner kronor i enligt vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän platsmark i så kallad särskild ordning under de försättningar som anges i detta tjänsteutlåtande

Sammanfattning

I samband med detaljplanens antagande i Kommunfullmäktige 2018-06-07 fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige för ett reviderat ekonomiskt genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark genomförts och effekterna av marktransaktionerna mellan fastighetsnämnden och Södra Älvstranden Utveckling AB klarlagts.

Genomförandestudien är slutförd och godkänd av trafiknämnden 2020-10-22.

Marköverlåtelseerna mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och fastighetsnämnden genomfördes under 2019 och effekterna av marktransaktionerna är klarlagda.

Vid Kommunfullmäktiges beslut 2020-06-16 om hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats fick Älvstranden Utveckling AB ihop med fastighetsnämnden och övriga berörda i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen. Vidare beslutade Kommunfullmäktige att utbyggnad av halvön sker i särskild ordning under förutsättning att Älvstranden Utveckling AB tecknar ett tilläggsavtal där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna senast vid fastighetsnämndens beställning av utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats. Kontorets bedömning beskrivs under rubrik Fastighetsnämndens beställning av utbyggnad av halvön från Älvstranden Utveckling AB.

Den riskreserv om 110 miljoner kr, som föreslås tillskjutas projektet enligt förslag i detta tjänsteutlåtande, innebär en utökning av projektbudgeten med motsvarande belopp. Riskreserven har tillsammans av trafikkontoret, Älvstranden Utveckling AB och fastighetskontoret bedömts som önskvärd för att skapa tillräcklig och nödvändig flexibilitet i projektet. Föreslagen utökning av projektets budget, skall inte förstås som att projektets exploateringsnetto belastas med motsvarande belopp.

Fastighetskontoret har fått underlag till detta tjänsteutlåtande från trafikkontoret och Älvstranden Utveckling AB. Tjänsteutlåtandet ska dock ses som fastighetskontorets eget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Av projektramen om 2,02 miljarder kronor (2017 års prisnivå) som Kommunfullmäktige beslutade om 2018-06-07 var ca 1,8 miljarder avsatta för utbyggnad av allmän plats och cirka 200 miljoner reserverade till Älvstranden Utveckling ABs kostnader för programledning, markförvärv, förberedande arbeten samt bokförda värden.

Kostnaden för utbyggnad av allmän plats (gata, park) bedöms nu utifrån genomförd genomförandestudie med tillhörande promemorior till cirka 1,8 miljarder kronor (2017 års prisnivå) innebärande att Kommunfullmäktiges beslutade projektram från 2018 kan behållas oförändrad för allmän plats. Liksom i den beslutade projektramen är finansieringen enligt genomförandestudien fördelad så att drygt 1,6 miljarder är exploatörsfinansierade och cirka 160 miljoner finansieras av skattekollektivet.

Utöver det har Älvstranden Utveckling ABs styrelse fattat beslut om att skjuta till 125 miljoner för att täcka byggherrekostnader och lägre inkomster. Det innebär att prognosen för detaljplanens genomförande totalt är ett underskott om cirka 300 miljoner. Vid Kommunfullmäktiges beslut om projektram bedömdes underskottet till cirka 160 miljoner.

Fastighetsnämndens inkomst från markförsäljningen till Södra Älvstranden Utveckling AB blev cirka 7 miljoner kronor, se vidare under rubriken Marktransaktioner mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Fastighetsnämnden. Det är idag svårt att bedöma vilket netto försäljningen av de två återstående byggrätterna (före detta ”linbanetomten” och ”triangeltomten”) kommer att generera då kostnaderna för ledningsflytt mm behöver utredas mer.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Ärendet

Fastighetsnämndens återrapportering till Kommunfullmäktige efter genomförd genomförandestudie för allmän plats samt nulägesrapport för utbyggnaden av halvön.

Fastighetskontorets begäran om fastighetsnämndens uppdrag att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats i så kallad särskild ordning under nedan angivna förutsättningar.

Beskrivning av ärendet

Beslut att genomföra detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget samt beslut om projektram om 2,02 miljarder kronor (2017 års prisnivå) fattades av kommunfullmäktige 2018-06-07.

I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige för ett reviderat investeringsbeslut när allmänna platsens omfattning och innehåll ytterligare säkrats genom nu genomförd genomförandestudie och effekterna av marktransaktionerna mellan fastighetsnämnden och Södra Älvstranden Utveckling AB klarlagts.

Fastighetskontoret initierade genomförandestudien för allmän plats genom en beställning till trafikkontoret. Genomförandestudien med tillhörande promemorior har genomförts och godkändes av trafiknämnden 2020-10-22.

Marktransaktionerna mellan fastighetsnämnden och Södra Älvstranden Utveckling AB har möjliggjort att bolaget kunnat markanvisat byggrätter till konsortiet.

Marköverlåtelseerna genomfördes under 2019 och dess effekter är klarlagda, se vidare under rubrik Marktransaktioner mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och fastighetsnämnden.

Vid Kommunfullmäktiges beslut 2020-06-16 om hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats gavs Älvstranden Utveckling AB ihop med fastighetsnämnden och övriga berörda i uppdrag att skyndsamt rapportera alla eventuella avvikelser i projektet, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen. En förutsättning för Kommunfullmäktiges beslut om halvön var att Älvstranden Utveckling AB tecknar ett tilläggsavtal där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploitörerna senast vid fastighetsnämndens beställning av utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats.

Fastighetskontoret har fått underlag till detta tjänsteutlåtande från trafikkontoret och Älvstranden Utveckling AB. Tjänsteutlåtandet ska dock ses som fastighetskontorets eget.

Tidigare beslut i Kommunfullmäktige

Datum	
2018-06-07	Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.
2018-06-07	Antagande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.
2020-06-16	Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

Genomförandestudien

Genomförandestudien som vanligtvis görs under detaljplaneprocessen ska säkerställa att detaljplanen är möjlig att genomföra och redovisa ett förslag till utformning samt kostnader för detta. I detta fall hade detaljplanen vunnit laga kraft när genomförandestudien startade. Det har medfört att det inte har varit möjligt att göra anpassningar av detaljplanen utifrån genomförandestudien samt att den allmänna platsen och kvarteren befinner sig i olika utbyggnadsfaser.

Trafikkontorets mål med genomförandestudien har varit att ta fram en genomförbar helhetslösning för allmän plats genom sammanvägningar av detaljplanens ställda krav och önskemål på innehåll med förutsättning att få så god måluppfyllelse som möjligt till lägsta investerings- och drift- och underhållskostnad för allmän platsmark.

Av den beslutade projektramen om 2,02 miljarder kronor (2017 års prisnivå) är cirka 1,8 miljarder vikt för utbyggnad av allmän plats. Resterande cirka 200 miljoner är reserverade för Älvstranden Utveckling ABs kostnader för programledning, markförvärv, förberedande arbeten samt bokförda värden.

Genomförandestudiens bedömning av kostnader för allmän plats blev cirka 2,02 miljarder (2017 års prisnivå) innebärande att bedömd kostnad för allmän plats överskreds med cirka 200 miljoner kronor. Då projektet har att förhålla sig till Kommunfullmäktiges investeringsbeslut så har trafikkontoret tillsammans med park- och naturförvaltningen och kretslopp- och vatten tagit fram ett förslag med omfattningsförändringar om cirka 200 miljoner för den allmänna platsen som resulterar i att projektramen för allmän plats kan behållas oförändrad.

Avslutad genomförandestudie lämnar efter sig ett antal kvarstående frågeställningar som behöver hanteras i fortsatt projektering eller säkerställas innan projektering påbörjas.

Genomförandestudien med tillhörande promemorior har genomförts och godkändes av trafiknämnden 2020-10-22.

Risker och osäkerheter

Trafikkontoret har arbetat med risker och riskhantering fortlöpande i projektet. Det finns fortfarande risker och osäkerheter i projektet ända tills projektet är helt utbyggt.

De största riskerna som idag är identifierade är sådant som finns under markytan som exempelvis geoteknik, ledningar, markmiljö och arkeologi samt risker förknippade med tidplan och utförandetider som kan ge konsekvenser i form av ökade anläggningskostnader eller justeringar av tidplan.

I kalkylen tillhörande genomförandestudien har avsatts cirka 160 miljoner kronor för de största riskerna.

Hemställan om förändrad riskreserv för projektet

Den riskreserv om 110 miljoner kr, som föreslås tillskjutas projektet enligt förslag i detta tjänsteutlåtande, innebär en utökning av projektbudgeten med motsvarande belopp. Riskreserven avser kostnader för sådana risker som idag visserligen är identifierade men med så låg sannolikhet att de inte tagits med i projektets ordinarie riskpott samt för sådana risker som ännu inte har identifierats.

Genom att uppdra åt fastighetsnämnden att förfoga över denna riskreserv ges möjlighet att begränsa skada vid plötsliga och oförutsedda händelser som annars kan få stora konsekvenser på tid och kostnad.

Riskreserven har tillsammans av trafikkontoret, Älvstranden Utveckling AB och fastighetskontoret bedömts som klart önskvärd för att skapa tillräcklig och nödvändig flexibilitet i projektet. Detta för att projektet skall kunna möta idag okända och tillkommande ekonomiska utmaningar på ett flexibelt och agilt sätt. Det har även i de förhandlingar som Älvstranden Utveckling AB för närvarande för med de privata exploatörerna i projektet (tilläggsavtal rörande främst riskfördelning mellan staden och de privata exploatörerna), framförts krav på att upprättad tidplan för utbyggnad av allmän platsmark i alla delar hålls. För att möta dessa krav och för att inte riskera att staden hamnar i tidsbrist kopplat till stadens ärendehantering om det i ett senare skede skulle visa sig nödvändigt att hos kommunfullmäktige hemställa om utökad projektbudget, görs denna framställan om utökad projektbudget i projektet redan nu.

Föreslagen utökning av projektets budget, skall emellertid *inte* förstås som att projektets exploateringsnetto belastas med motsvarande belopp. Trafikkontoret, Älvstranden Utveckling AB och fastighetskontoret är alla fullt medvetna om, och respekterar, att projektets exploateringsnetto inte skall påverkas av den nu aktuella och föreslaget utökade riskreserven. För den händelse att riskreserven om 110 miljoner kr - helt eller till del- behöver tas i anspråk, åligger det projektets programledning att i första hand föreslå åtgärder inom projektet, vilka säkerställer bibehållet exploateringsnetto. Vidare åligger det fastighetsnämnden att besluta om projektet ska få lyfta medel ur riskreserven om programledningen anser att det är nödvändigt.

Riskreserven avses ej användas för oförutsedda kostnader hänförliga till underbyggnad av allmän plats halvön och del av Emigrantvägen som byggs ut av Älvstranden Utveckling AB i särskild ordning. I det TU som låg till grund för KF:s beslut från 2020-06-16 framgår att genom att låta fastighetsnämnden beställa utbyggnad av underbyggnad allmän plats på halvön och del av Emigrantvägen till ett fast pris tillfaller både risk och möjligheter Älvstranden Utveckling AB.

Innehållet i detta stycke har stämts av i Älvstadens styrgrupp.

Marktransaktioner mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Fastighetsnämnden

Efter detaljplanens laga kraft har huvuddelen av ny kvartersmark som ägdes av fastighetskontoret överlåtits till Södra Älvstranden Utveckling AB. Marköverlåtelsen var en förutsättning för att bolaget skulle kunna markanvisa vidare till utsedda byggherrar.

Grundläggande princip vid överlåtelsen var att det skulle ske till marknadsmässigt värde. Vid bestämmandet av värdet togs hänsyn till utförda arbetsinsatser i samband med planläggning, förekomsten av förorenad mark, exploateringsbidrag som belöper på de områden som överläts, förrättningskostnader mm. Efter avdrag blev fastighetsnämndens inkomst från markförsäljningen till Södra Älvstranden Utveckling AB cirka 7 miljoner kronor.

I och med Kommunfullmäktiges beslut att avbryta och lägga ned projektet för stadslinbana kan fastighetskontoret även överlåta det kvarter som reserverats för linbanestation till Södra Älvstranden Utveckling AB för vidare markanvisning.

Södra Älvstranden Utveckling AB har överlåtit allmän plats till fastighetskontoret utan ersättning.

Lägesrapportering för utbyggnad av halvön

Kommunfullmäktige har beslutat att beställa utbyggnad av halvön i särskild ordning under förutsättning att Älvstranden Utveckling AB tecknar ett tilläggsavtal där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna senast vid fastighetsnämndens beställning av utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats. Förhandlingar pågår för närvarande mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna.

Utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmänplats genom särskild ordning bygger på att Älvstranden Utveckling AB minimerar risken för staden utifrån tekniskt och ekonomiskt perspektiv.

Här följer en redogörelse för upplägg och riskhantering.

Fastighetskontoret beställer av Älvstranden Utveckling AB utbyggnad av halvöns underbyggnad allmänplats. Genom denna beställning stängs risken för skattekollektivet vid en fördyring av underbyggnad allmänplats halvö, så som den är definierad i beställningen. Det är Älvstranden Utveckling AB som självständigt står med risk och möjlighet i förhållande till kostnad för underbyggnad allmänplats halvö. Älvstranden Utveckling AB har gjort bedömningen att risken står i proportion till möjligheten och uppdraget.

Vidare tecknar Älvstranden Utveckling AB ihop med Södra Älvstranden Utveckling AB, entreprenadavtal med respektive exploatör på halvön om uppdrag att uppföra

grundläggning av kvartersmark. Dessa entreprenadavtal är så kallade back-to-back avtal, där risken ligger på exploatören för de entreprenader som görs på kvartersmarken.

Genom att gemensamt beställa en hel underbyggnad, både underbyggnad allmän platsmark och grundläggning kvartersmark minimeras de gränsdragnings risker som uppstår i gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Fördelning av kostnader för den gemensamma utbyggnaden sker proportionellt mot ytor där allmän plats är 58 % och kvartersmarken 42%.

Fastighetsnämndens beställning av utbyggnad av halvön från Älvstranden Utveckling AB

I och med att Kommunfullmäktige har ställt krav på att Älvstranden Utveckling AB tecknat ett tilläggsavtal om riskfördelning innan beställning så har inte fastighetsnämnden beställt utbyggnad ännu. Fastighetskontoret föreslår att Älvstranden Utveckling AB:s styrelse får ta ställning till om Älvstranden Utveckling AB har uppfyllt Kommunfullmäktiges krav på tilläggsavtal om möjlighets- och riskfördelning. Förslaget är avstämt med Älvstadens styrgrupp.

Moms i samband med utbyggnad av halvön är komplicerad och har utretts av Älvstranden Utveckling AB. Fastighetskontorets bestämda uppfattning är att fastighetsnämnden inte kan bära någon risk för moms i samband med utbyggnad av halvön. Detta är enligt kontorets uppfattning en förutsättning för att beställa utbyggnad av allmän plats i särskild ordning.

Programmets tidplan (Mastertidplan)

Den genomförande programorganisationen arbetar med att ta fram en gemensam tidplan, en s.k. mastertidplan, där både kvarters- och allmänplatsbyggnation samordnas för att säkerställa ett optimalt genomförande utifrån både ekonomiska, tidsmässiga och kvalitetsmässiga perspektiv. Mastertidplanen bygger på underlag från de exploateringsavtal som Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat med konsortieparter samt den utbyggnadsordning som trafikkontoret tagit fram i genomförandestudien.

Idag pågår byggnation på både kvarters- och allmänplatsmark. I arbetet med att ta fram mastertidplanen har trafikkontoret och Södra Älvstranden Utveckling AB identifierat risk vid sammanläggningen av de två tidplanerna till en gemensam. Risken innebär att någon eller några av de i exploateringsavtal avtalade tiderna inte kommer att hållas.

För att hantera den här risken ska programorganisationen identifiera de kritiska milstolpar som skall ligga till grund för fortsatt arbete. Milstolparna skall vara uppsatta utifrån perspektivet att minska sannolikhet av riskernas utfall, samt minimera deras eventuella påverkan.

Programorganisationens bedömning är att genom god samverkan och proaktiv planering inom programorganisationen kan de förutsedda tidplaneavvikelserna hanteras, samt sannolikhet av tidplaneriskernas utfall och deras påverkan minimeras.

Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för utbyggnad av allmän plats (gata, park) bedöms nu utifrån genomförd genomförandestudie med tillhörande promemorior till cirka 1,8 miljarder kronor (2017 års prisnivå) innebärande att Kommunfullmäktiges beslutade projektram från 2018 kan behållas oförändrad för allmän plats. Programorganisationen Program MHK som leds av Älvstranden Utveckling AB disponerar projektramen för allmän plats och tilldelar respektive byggande förvaltning en budget utifrån denna. Beslut om avvikelser inom den beslutade projektramen fattas av huvudprogramstyrgrupp för Älvstadens delprogram Södra Älvstranden.

Älvstranden Utveckling ABs styrelse har fattat beslut om att skjuta till 125 miljoner för att täcka byggherrekostnader och lägre inkomster. Det innebär att prognosen för detaljplanens genomförande totalt är ett underskott om cirka 300 miljoner. Vid Kommunfullmäktiges beslut om projektram bedömdes underskottet till cirka 160 miljoner.

Efter detaljplanens laga kraft överläts huvuddelen av ny kvartersmark som ägdes av fastighetskontoret till Södra Älvstranden Utveckling AB. Marköverlåtelsen var en förutsättning för att bolaget skulle kunna markanvisa vidare till utsedda byggherrar. Efter avdrag blev fastighetsnämndens inkomst från markförsäljningen till Södra Älvstranden Utveckling ca 7 miljoner kronor.

Det återstår två byggrätter att markanvisa, före detta ”linbanetomten” och ”triangeltomten”. Linbanetomten ska markanvisas till Södra Älvstranden Utveckling AB enligt genomförandeavtal. Triangeltomten kommer att markanvisas av fastighetsnämnden. Det är idag svårt att bedöma vilket netto försäljningen av de två återstående byggrätterna kommer att generera då kostnaderna för ledningsflytt mm behöver utredas mer.

Överväganden

Då detaljplanen har vunnit laga kraft är kommunen skyldig att bygga ut de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för så att de kan användas. Utbyggnaden av allmän plats strävar efter att byggas ut efter hand som kvartersbebyggelsen färdigställs.

Trafikkontoret bedömer att genomförandestudien har kommit så långt att det finns en god bild över kostnaderna och att projektet har en bra bild vad som är realiserbart inom den projektram som tilldelats för allmän plats av Kommunfullmäktige.

Fastighetskontoret delar trafikkontorets och Älvstranden Utvecklings ABs bedömning om att man bör skjuta till en riskreserv om 110 mnkr enligt ovan.

Genom att fastighetsnämnden beställer utbyggnad av halvöns underbyggnad av Älvstranden Utveckling AB till fast pris flyttas riskerna från staden. Det är Älvstranden Utveckling AB som självständigt står med risk och möjlighet i förhållande till kostnad för underbyggnad allmänplats halvö. Älvstranden Utveckling AB har gjort bedömningen att risken står i proportion till möjligheten och uppdraget.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret delar trafikkontorets bedömning avseende genomförandestudien enligt ovan.

Fastighetskontoret delar Älvstranden Utveckling ABs bedömning gällande utbyggnad av halvöns underbyggnad. Fastighetskontorets uppfattning är dock att en förutsättning för att beställa utbyggnad i särskild ordning är att fastighetsnämnden inte bär någon risk för moms i samband med utbyggnad av halvön.

Fastighetskontoret föreslår även att Älvstranden Utveckling ABs styrelse får ta ställning till om Älvstranden Utveckling AB har uppfyllt Kommunfullmäktiges krav på tilläggsavtal om möjlighets- och riskfördelning.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Tid: 13:30–17:15

Plats: Amundön

Paragrafer: 201-236

Närvarande

Ledamöter

Mats Ahdrian (KD) ordförande §§ 201-218, 220-236

Hampus Magnusson (M) 1:e vice ordförande

Emmali Jansson (MP) 2:e vice ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Bobbo Malmström (V)

Patrik Höstmad (D)

Anders Karlsson (L)

Bengt-Åke Harrysson (D)

Tjänstgörande ersättare

Ingvar Andersson (MP) ersätter Jennifer Cardell (S)

Mattias Arnander (L) ersätter Mats Ahdrian (KD) § 219

Övriga ersättare

Catrin Bengtsson (M)

Lina Gudmundsson (V) §§ 201-213, 215-227, 229-236

Peter Danielsson (D)

Övriga närvarande

Martin Öbo

Elisabet Gondinger

Erik Gedeck

Karin Frykberg

Peter Kim

Annelie Silvander

Lena Thylén

Sofia Höwing

Sirpa Bernhardsson, sekreterare

Fredrik Andersson, § 204

Anton Lindström, § 204

Malin Svedmyr, § 205

Nina Ytterström Skoger, § 205

Maria Liljeström Lindén, § 205

Olof Petersson, § 205

Charlotte Karlsson, § 205

Personalföreträdare

Peter Öste, SACO

Ewa Jonassen, Vision



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Justeringsdag: 2020-11-24

Anslag om justering av paragraf 226, 227 den 2020-11-17
Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla
den 2020-11-24



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 201

Val av justerare

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Emmali Jansson (MP) utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.



§ 202

Godkännande av dagordning

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Dagordningen godkänns.

I fastighetsnämnden;

Två nya ärenden tillkommer – yrkande från D om 750 nya småhustomter samt yrkande från D om att ställa om hyresrätter till bostadsrätter i markanvisningar.

Patrik Höstmad önskar en dragning under direktörens rapport gällande en Dom från Mark- och miljödomstolen om inlösen (fastighetsreglering) av allmän platsmark, stadsplan för Angeredsbron. Ordföranden föreslår att rubricerad dragning läggs upp på grovlistan.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 203

Fråga om ledamots eventuella jäv

Beslut

Antecknas

I fastighetsnämnden;

Mats Ahdrian (KD) anmäler att han inte deltar i handläggningen av ärende nr 19 (§219) på grund av jäv.

Lina Gudmundsson (V) anmäler att hon inte deltar i handläggningen av ärendena nr 14 (§214) och nr 28 (§228) på grund av jäv.



§ 204 5909/20

Information om startplan 2021

Beslut

Föredragningen antecknas.

I fastighetsnämnden;

Fredrik Andersson, projektledare, stadsbyggnadskontoret, lämnar information om startplanens roll för förvaltningarnas planering.

Startplanen styr vilka detaljplaner och planprogram som ska starta under kommande år. Startplanen ska säkerställa önskad stadsutveckling genom att omhänderta givna planbesked och behov av kommunal service samt säkerställa viss planberedskap.

Förvaltningarna har olika mål för sin verksamhet vilket påverkar vilka resurser som finns tillgängliga för detaljplaner och planprogram. Det påverkar i sin tur möjligheten att resursätta projekten och därmed möjligheten att nå målen.

Startplanens innehåll styr det planarbete som ska göras tillsammans i staden de närmaste åren. Den får också stor påverkan på vilka kommunala investeringar som följer i form av utbyggnad för tex skolor, gator, parker, VA m.m. Detta påverkar även den löpande driftsbudgeten.

Stort fokus har i år legat på att det ska vara startklara planer och att det ska finnas resurser att gemensamt kunna starta alla planer i startplanen.

Anton Lindström, lämnar information om fastighetskontorets inspel gällande genomförbarhet och ekonomi.

Fastighetskontoret genomför övergripande ekonomiska bedömningar för projekt på kommunal mark. Kommunala exploateringskostnader för projekt på privat mark bedöms delvis inom ramen för förprövningsprocessen.

Fastighetskontorets planer i startplan 2021 bedöms kunna generera ett visst överskott.

Detaljplaner med uteslutande kommunal service har ej bedömts, däremot har större investeringsbehov flaggats i prioriteringsprocessen.



§ 205 0011/20

Fastighetsdirektörens rapport

Beslut

Rapporten antecknas till protokollet.

I fastighetsnämnden:

Forum stadsutveckling

Fastighetsdirektören informerar att en skriftlig rapport om Forum stadsutveckling nu finns publicerad i politiker-appen. Patrik Höstmad önskar en komplettering i rapporten kring vilka externa representanter som deltog på mötet. Vidare framförs önskemål om att varje parti ska vara representerade på Forum stadsutveckling framgent.

Fastighetsdirektören kompletterar rapporten med företagsnamn. Ordföranden och direktören tar med sig frågan om nämndrepresentanter i rubricerat forum och återkommer med ett förslag.

Tomträttsdomar

Maria Lindén lämnar information om tvister rörande omprövning av tomträttsdomar, nuläge och plan framåt. Kontoret har ca 45 pågående domar i mark- och miljödomstolen samt mark- och miljööverdomstolen. Huvuddelen av målet gäller flerbostadshus. En större mängd mål kan förväntas tillkomma under nästa år. Torkel Öste Fastighetskonsulter AB har sedan årsskiftet 2019/2020 arbetat med en utredning om direktavkastningskrav på mark. Utredningen är tänkt att användas i såväl pågående som kommande avgäldsprocesser. Arbetet pågår med att beräkna direktavkastningskrav för mark för flerbostadsändamål i olika lägen.

Skola, förskola Majorna och Linné

Malin Svedmyr lämnar en nulägesrapport om de ärenden som väntar på besked vad gäller skola, förskola i Majorna och Linné. Knäckfrågan är bl.a. höjda krav på buller i förskolegårdar vilka skapar problem även för färdigställda förskolor. De platser som kontoret har hittat och som har bäst förutsättningar riskerar att få ett Nej i byggnadsnämnden. En kort sammanfattning lämnas om vår process för utredning av skola.

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Projektutvecklingsplan och markanvisningsplan

Malin lämnar information om det fortsatta arbetet med projektutvecklingsplan och markanvisningsplan. Syftet är att nästa år sätta målen och kommunicera dem externt. Därmed blir utvecklingen av stadens mark transparentare och vi skapar möjligheter för en gemensam planering både inom staden och med den privata marknaden. Vi behöver också tydliggöra och trygga vår nämnd kring vad som planeras. Fastighetskontorets projektutvecklingsportfölj för 2021 följer stadens långsiktiga mål för stadutveckling samt fastighetskontorets verksamhetsmål för mandatperioden. Malin redogör här efter vilka planbeskedsansökningar som är på gång samt planerade markanvisningar utifrån markanvisningsplan för 2021.

Principer för stadens markinnehav

Inför kommande beslut i nämnden lämnar Nina Skoger information om arbetet gällande översyn av kommunens markinnehav. Syftet är att nämnden ska få information om det vidare arbetet med konkretiserad inriktning samt att få information om det avgränsade KF-uppdraget att föreslå fastigheter för avyttring. Nina visar exempel på strategiska områden som kommunen bör behålla och två fastigheter som kan avyttras. Dessa två fastigheter kommer upp för behandling i nämnden den 7 december.

Curlinghall, outnyttjad byggrätt för idrott

Fastighetsdirektören lämnar information om rubricerat ärende utifrån de skrivelser som skickats till nämndens ledamöter och till förvaltningen. Det markområde där aktuell byggrätt finns ligger i ett område som avses presenteras för fastighetsnämnden vid nämndsammanträdet den 7 december som ett förslag till planbeställning. Förslaget innebär att området utvecklas med upp emot 600 bostäder utmed Näsetvägen. Kontoret har uppfattningen att det aktuella markområdet med fördel skulle kunna nyttjas för skoländamål. Kommunala behov ges således företräde. Principiellt bör förfrågningar om markåtkomst för idrottsändamål primärt kanaliseras till IoFF, som har att svara för a) om den aktuella idrotten är av den karaktär att staden bör aktivera sig för att leta mark, samt b) om den frågeställande aktören i sig är en aktör som bör biträdas för egen lokalisering på kommunal mark. När dessa båda frågor besvarats jakande – men först då – kan fastighetskontoret prioritera arbetet med att försöka biträda den frågeställande aktören.

Bellevue industriområde

Fastighetsdirektören informerar om stadsdelsnämnden Östra Göteborgs hemställan till byggnadsnämnden och fastighetsnämnden angående utvecklingen av Bellevue industriområde. Stadsdelsnämnden vill bl.a. att fastighetsnämnden ska köpa in fastigheten Kviberg 3:5 för stadens räkning. Fastighetsdirektören föreslår en fortsatt diskussion i presidiet och att ärendet läggs upp på grovlistan i avvaktan på nämndens beslut.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Färjenäs

Charlotte Karlsson informerar om utvecklingsmöjligheter i Färjenäsområdet på kort och lång sikt utifrån park- och naturförvaltningens visionsbild. Förslag på upprustning av färjeläget kommer upp för behandling i nämnden den 7 december.

Annelie Silvander lämnar en kort sammanfattning kring utvecklingen av cafébyggnad samt om kontorets hantering gällande uppsägning av hyresgäster i Färjenäs.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 206 4050/19

Program för bostadsförsörjning 2021-2026

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Fastighetsnämnden bifaller förslaget i tjänsteutlåtandet med strykningar i texten i enlighet med yrkande från D.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yrkande D den 2020-11-15

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D

Emmali Jansson (MP), Bobbo Malmström (V) och Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till kontorets förslag.

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Yrkande D

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Ärende 6 Dnr 4050/19

Yrkande över Förslag till Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2021–2026

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden:

Fastighetsnämnden bifaller förslaget i tjänsteutlåtandet med följande strykningar i texten:

1. Sidan 10

"2. Göteborgs Stad ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, bostadsstorlekar och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden."

Sista delen "i hela staden" stryks då det är en strategi som osannolikt kan nå resultat eftersom lägeskomponenten ger ett så tydligt genomslag i presumtionshyror, hyror från förhandlingsmodellen och i bostadspriser på den öppna marknaden. T.ex. är det svårt att en möta en efterfrågan av *centralt* lokaliserade friliggande småhus på över 150 kvadratmeter boyta. Det är både ekonomiskt och fysiskt orealistiskt. Olika behov och en differentierad efterfrågan kommer även fortsättningsvis att mötas med olika utbud i olika delar av staden.

2. Sidan 15

"Staden ska genom en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Som villkor för markanvisning kan Göteborgs Stad exempelvis ange sådana kriterier som avser ha effekt på hushållens boendekostnader. Vid anvisning av kommunal mark för byggande av ordinarie hyreslägenheter gäller exempelvis även att Göteborgs Stad som villkor kan ange att ett antal lägenheter, motsvarande en viss andel av de nyproducerade hyreslägenheterna, ska



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

~~upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för Göteborgs Stads bostadssociala ansvar enligt socialtjänstlagen. Barn-och äldreperspektivet samt universell utformning ska beaktas i stadens planering och utveckling."~~

Raderna stryks eftersom vilka villkor som kan anges för markanvisnings styrs av Göteborgs Stads riktlinje för markanvisning som är ett öppet ärende i fastighetsnämnden. I denna riktlinje vill vi ta bort möjligheten till kommunalt reglerade hyror och krav på att upplåta lägenheter till kommunen för uthyrning via markanvisningar. Därför ska inte detta låsas fast i Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2021–2026. Annars finns det en risk att detta program och riktlinje för markanvisningar inte blir harmoniserade.

(Numreringen hänvisar till sidorna i själva programmet.)



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 207 5353/20

Yttrande till Finansdepartementet över Boverkets rapport om modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Göteborgs Stad, genom fastighetsnämnden, tillstyrker Boverkets förslag och översänder bifogat yttrande över rapporten "Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror" till Finansdepartementet".
2. Fastighetsdirektören ges i uppdrag att underteckna yttrandet.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 208 5700/20

Yttrande till kommunstyrelsen avseende Göteborgs Stads riktlinje för digital utveckling och förvaltning

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker förslag till Riktlinje för styrning, finansiering och samordning av digital utveckling och förvaltning.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 209 0008/20

Ekonomisk lägesrapport per oktober 2020

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Lägesrapport och extra månadsuppföljning, per oktober 2020, godkänns.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 210 5778/20

Förslag till fastighetsnämndens sammanträdesdagar under år 2021

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden fastställer 2021 års sammanträdesdagar enligt kontorets förslag.

Sammanträdestider 2021

Måndag 8 februari

Måndag 15 mars

Måndag 19 april

Måndag 24 maj

Måndag 14 juni

Måndag 30 augusti

Måndag 20 september

Måndag 18 oktober

Måndag 15 november

Måndag 13 december

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 211 5984/20

Inbyggnad av altan för utökning av lunchrum

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen att utreda möjligheterna att bygga in altanen på Postgatan 10 som tillbyggnad till lunchrummet utifrån vad som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 212 7365/18

Ansökan från Botrygg AB om kommunal subvention för trygghetslägenheter

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden beslutar att bevilja Botrygg Göteborg AB:s ansökan om att driva trygghetsboende på Backadalen 10, 12, 14, Silvergruvans gata 3 samt Rimmaregatan 1 med 63 lägenheter med kommunala subventioner från och med 1 juni 2021, under förutsättning att Botrygg Göteborg AB uppfyller de krav som finns i Göteborgs Stads riktlinje för kommunal subvention till trygghetsbostäder.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Botrygg Göteborg AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 213 0308/13

Överföring av byggnader inom fastigheten Tynnered 34:2 m.fl. från lokalnämnden samt rivning av byggnaderna i samband med genomförande av detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Byggnaderna inom fastigheten Tynnered 34:2 m.fl. (Trollbergsvägen 18) övertas från lokalnämnden till bokfört värde från och med tomställning och lokalnämnden ombesörjer rivning och ersätts för upparbetade rivningskostnader.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Lokalnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 214 4517/13

**Återrapportering av investeringsbeslut samt
lägesrapportering för utbyggnaden av halvön m.m. i
samband med genomförande av detaljplan för blandad
stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.**

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

För genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget godkänner fastighetsnämnden samt översänder ärendet till kommunstyrelsen för slutligt ställningstagande i Kommunfullmäktige avseende punkt 1 och 2

1. Återrapportering efter genomförd genomförandestudie samt nulägesrapportering avseende utbyggnad för halvön i enligt vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
2. Tillförande av riskreserv om 110 miljoner kronor i enligt vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän platsmark i så kallad särskild ordning under de försättningar som anges i detta tjänsteutlåtande

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsanteckning

Lina Gudmundsson (V) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 215 3705/12

Överenskommelse samt förslag till genomförandebeslut avseende finansiering av allmän plats för detaljplan för vård och forskning vid Per Dubbsgatan

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Mats Ahdrian (KD):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 216 3864/18

Förlängning av markanvisning vid Plutovägen till FB Bostad AB, BoKlok Housing AB och 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisning till FB Bostad AB, BoKlok Housing AB och 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB för småhus inom del av fastigheten Göteborg Bergsjön 767:258, förlängs på oförändrade villkor, med två år till och med 2022-11-26.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

FB Bostad AB

BoKlok Housing AB

4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 217 7074/15

Förlängning av markanvisning till Ernst Rosén AB för Skanstorget inom del av fastigheten Göteborg Haga 715:15

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Emmali Jansson (MP):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Ernst Rosén AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 218 4823/18

Förlängning av markanvisning till Botrygg Göteborg AB och Förvaltnings AB Framtiden inom del av fastigheten Göteborg Järnbrott 758:66

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Markanvisning till Botrygg Göteborg AB och Förvaltnings AB Framtiden inom del av fastigheten Göteborg Järnbrott 758:66, förlängs på oförändrade villkor med ett år till och med 2021-11-26.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Botrygg Göteborg AB

AB Framtiden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 219 6346/18

Förlängning av markanvisning till Stena fastigheter AB, i samverkan med Magnus Månssons Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Patrik Höstmad (D):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Stena Fastigheter AB

Magnus Månsson Fastigheter AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 220 2477/16

Riskavtal för projektering innan detaljplanen vunnit laga kraft – Olof Asklund gata

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna riskavtal för projektering innan planen vunnit laga kraft.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa projektering innan planen vunnit laga kraft.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



§ 221 0299/20

Ansökan om planbesked för bostäder och förskola vid Bergsjösvägen och Bergsjövägen inom stadsdelen Bergsjön

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked i enlighet med vad som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yttrande D den 2020-11-16



Yttrande D

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Ärende 21 Dnr 0299/20

Yttrande över Ansökan om planbesked för bostäder och förskola vid Bergsjösvägen och Bergsjövägen inom stadsdelen Bergsjön

I det kommande markanvisningsärendet kopplat till denna ansökan om planbesked vill vi att 100% av lägenheterna i flerbostadshusen ska vara av upplåtelseformen bostadsrätt, alternativt ersätts flerbostadshusen med stadsradhus, radhus och/eller småhus med upplåtelseformen bostadsrätt eller äganderätt.

Bakgrund

Enligt tjänsteutlåtande avser den föreslagna ansökan ca 235 bostäder och en förskola uppdelat på ca 12 småhus och ca 223 lägenheter i flerbostadshus med en föreslagen fördelning av 50% bostadsrätter och 50% hyresrätter som utgångspunkt. Kalkylen visar på en svagt positiv exploateringsekonomi. Det finns osäkerheter knutna till projektet som gör att det finns viss risk för att projektet inte ger ett positivt utfall.

Området för ansökan ligger i Bergsjön vars två primärområden har en stor dominans av hyresrätter. Upplåtelseformerna i Bergsjön (primärområden Västra och Östra Bergsjön) har sammantaget fördelningen ca 11% bostadsrätter, ca 83% hyresrätter och ca 6% äganderätter.

Bergsjön är ett av Göteborgs utsatta områden med en omfattande problembild och akut läge. Särskilt utsatta områden kännetecknas bland annat av parallella samhällsstrukturer, obenägenhet att delta i rättsprocessen och övergrepp i rättssak är vanliga, extremism, fundamentalister som begränsar människors friheter, hög koncentration av kriminella samt att det är nästan omöjligt för polisen att fullfölja sina uppdrag.

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Motivering

Vi anser att generellt, och särskilt i hyresrättsdominerande utsatta områden, bör fler invånare ges möjlighet till att äga sitt boende genom nyproducerade småhus, radhus och bostadsrätter. Detta är ett led i att stabilisera och höja livskvaliteten i områden som idag kännetecknas av en långtgående problembild där både den fysiska stadsstrukturen och en stor omflyttning är tydliga delproblem. Fastighetsnämnden kan bidra genom att tillgängliggöra kommunal mark för detta ändamål.

Givet att Bergsjön är ett utsatt område är det än viktigare att tillföra bostäder med upplåtelseformer som dämpar den kontinuerliga utflyttningen från området och skapar en större stabilitet. Det ska vara möjligt för de boende i området som etablerat sig på arbetsmarknaden att göra "bostadskarriär" utan att behöva flytta från området.

För mark som säljs för byggrätter som genom avtal regleras till hyresrätt har Göteborgs Stad generellt en lägre prissättning jämfört med om samma mark hade sålts för byggrätter som tillåter bostadsrätt. Fler bostadsrätter har potential att öka intäkterna i exploateringskalkylen, vilket både minskar risken för att projektet inte ger positivt utfall i exploateringsekonomi och kan ge möjlighet att bära högre investeringskostnader i allmän platsmark. Det senare kan ge utrymme för att projektet kan erbjuda bättre kvaliteter inom allmän platsmark. En tydlig satsning på trygghetsskapande lösningar och åtgärder i gatu-, plats- och parkmiljöer är speciellt viktiga i särskilt utsatta områden.

Om bostadsrätter i detta läge inte visar sig affärsmässigt gångbara ska hellre inget uppföras än att hyresrätter uppförs. Förslagsvis återkommer kontoret i så fall med ett förslag för markanvisning endast innehållande stadsradhus, radhus och/eller småhus.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 222 1078/03

Tillägg till genomförandeavtal avseende detaljplan för Marieholmstunneln, berörande Gamlestaden 27:5

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden godkänner av kontoret föreslaget tillägg till genomförandeavtal, tecknat med Trafikverket, avseende detaljplan för Marieholmstunneln med villkor som beskrivs i förvaltningens tjänsteutlåtande berörande Gamlestaden 27:5.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 223 5613/20

Medgivande att söka planbesked på kommunägd mark för fjärrkylanläggning på del av fastigheten Tingstadsvassen 739:39

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden medger att Göteborg Energi ansöker om planbesked hos byggnadsnämnden för fjärrkylanläggning på del av fastigheten Tingstadsvassen 739:39.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Göteborg Energi AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 224 5480/20

**Övertagande av fastigheten Göteborg Älvsborg 755:413 och
fyra bostadsrättslägenheter med adress Gamlestadsvägen
45-47 från lokalnämnden samt begäran om uppdrag till
kontoret att sälja fastigheten och bostadsrätterna**

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yrkande MP, V den 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Lokalnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Yrkande MP, V

Ärende nr 24

Försäljning Koppargatan och Gamlestadsvägen

Fastighetsnämnden föreslås besluta:

Att godkänna försäljningen av bostadsrätterna, och att ge förvaltningen i uppdrag att förvärva fyra bostadsrätter i andra fastigheter runt om i Göteborg.

Att godkänna försäljningen i enlighet med punkt 1 och 3 i tjänsteutlåtandet.

Motivering:

Bostadsbristen är fortsatt hög i Göteborg och kommer så vara under lång tid framöver. Kortsiktiga nödlösningar på vandrarhem och andra tillfälliga boenden är inte lämpliga, särskilt inte för barnfamiljer. Kommunen behöver behålla möjligheterna att erbjuda lämpliga boendelösningar till personer i nöd.



§ 225 7385/17

Förvärv av Kobbegården 152:1 och därtill kopplad markanvisning av en byggrätt norr om Nordstan

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Kobbegården 152:1, förvärvas till ett pris om 23 500 000 kronor, från Castellum Kobbegården 152:1.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar, på de villkor som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande under avtalsvillkor.
3. Castellum AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning avseende en byggrätt om 30 000 kvm ljus BTA inom del av fastigheterna Gullbergsvass 703:44 eller 19:1. Precisering av markanvisningen kommer att ske i ett senare skede.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Castellum AB eller helägt bolag i samma koncern.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 226 0843/15

Remissvar avseende fördjupad översiktsplan för Västra Arendal och Torsviken (FÖP)

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker den fördjupade översiktsplanen med beaktande av vad som förs fram i förvaltningens remissvar.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yrkande MP, V den 2020-11-16

Yrkanden

Emmali Jansson (MP) yrkar bifall till yrkande från MP och V

Mats Ahdrian (KD) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att sitt eget yrkande bifallits.

Reservation

Emmali Jansson (MP) och Bobbo Malmström (V) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Yrkande MP, V

Remissvar av fördjupad översiktsplan för Västra Arendal och Torsviken

Fastigheten föreslås besluta:

Remissvaret kompletteras med följande skrivning:

”Det är positivt att man under planarbetet har tagit hänsyn till natura 2000 området vid utformning av väg och järnvägsanslutningarna till hamnen. Vi delar också den långsiktiga slutsatsen att en långsiktig möjlighet är att använda risholmen för diverse hamnverksamheten givet att infrastrukturen byggs ut på bro via Arendalsviken. Kortsiktigt förordar dock den fördjupade översiktsplanen en energihamn vid risholmen. Eftersom fordonssektorn redan nu är inne i en omställningsfas till eldrift och eftersom användningen av fossila bränslen måste minska, ser vi inte att det finns ett behov för en sådan utbyggnad av energihamnen till år 2040-2050.”



§ 227 4716/20

Ansökan om planbesked för bostäder och förskola samt uppsägning av tomträtter vid Litteraturgatan/Backa Kyrkogata inom stadsdelen Backa

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder och förskola inom del av Backa 866:770, 866:767, 866:740 m.fl. enligt förutsättningarna i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att säga upp tomträttsavtal för fastigheterna Backa 866:770 samt Backa 866:767.

Tidigare behandling

Bordlagt 2020-10-19, § 190

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yrkande D den 2020-11-15

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D om återremiss

Mats Ahdrian (KD) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Fastighetsnämnden beslutar härafter att bifalla kontorets förslag.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Reservation

Patrik Höstmad (D) och Bengt-Åke Harrysson (D) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16



Yrkande D

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Ärende 27 Dnr 4716/20

**Yrkande över Ansökan om planbesked för bostäder och förskola
samt uppsägning av tomträtter vid Litteraturgatan/Backa Kyrkogata
inom stadsdelen Backa**

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden:

Fastighetsnämnden återremitterar ärendet till fastighetskontoret med uppdrag om att i dialog med berörd tomträttsinnehavare HSB Backa ta fram en lösning för bostadsrättsföreningens parkeringsbehov, vilket presenteras för nämnden innan eller i samband med att beslut om ansökan om planbesked, beställning av detaljplan och ev. uppsägning av tomträtter för aktuellt område lyfts till nämnden.

Motivering

Det aktuella området färdigställdes med inflyttning 1969-1970 och i samband med detta uppläts kommunal mark via tomträtt. Tomträtt var vid denna tid en del av den bostadssociala politiken där upplägget medgav att en stor initial investeringskostnad för byggherren och bostadsrättsföreningen för markköp kunde undvikas. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar.

Även om Göteborgs Stad idag har rätt att säga upp tomträttsavtal så innebär inte detta att det är lämplig att använda den möjligheten. Hänsynstaganden behöver göras utifrån bostadssociala aspekter, förändringar i tillgänglighet och ekonomi för berörda boende och utifrån att Göteborgs Stad bör erbjuda långsiktigt stabila förutsättningar för boenden där eventuella förändringar behöver kommuniceras med god framförhållning.

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

När tomträtter sägs upp bör därför dialog med berörd part inledas i god tid (flera år) innan beslut om uppsägning aktualiseras. Vid en eventuell uppsägningen bör en avtalad lösning för berörd parts parkeringsbehov vara på plats. Den avtalade parkeringslösningen bör inte innebära betydande försämringar i tillgänglighet eller väsentligt ökade kostnader för föreningen och dess medlemmar.

Stadsutvecklingsprojektet vid Marconigatan / Distansgatan visar på att ta markparkering i anspråk utan att ha en god lösning för de redan boende i området kan leda till omfattande protester och att detaljplanen hamnar i långa överklagandeprocesser. Vi måste kunna erbjuda en planering med mål om att merparten av de närboende är positiva eller åtminstone neutrala till stadsutvecklingsprojekten.

En återremiss kan leda till att två av tomträttsavtalen inte kan sägas upp nu utan de får löpa på i ytterligare 20 år. Utbyggnad får i så fall först ske på de tomträtter som kan sägas upp efter att en parkeringslösning är på plats.



§ 228 1800/20

Förslag till Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Mats Ahdrian (KD):

Ärendet bordläggs till den 23 november 2020, extra insatt sammanträde.

Tidigare behandling

Bordlagt 2020-06-15, § 128

Bordlagt 2020-08-31, § 151

Bordlagt 2020-09-21, § 172

Bordlagt 2020-10-19, § 196

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-06-15

Yrkande MP, V den 2020-06-14

Yrkande V, MP den 2020-06-14

Yrkande D den 2020-06-15

Tilläggsyrkande M, KD, L den 2020-11-16

Protokollsanteckning

Lina Gudmundsson (V) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Fastighetsnämnden 2020-06-15

Yrkande MP, V

Ärende nr 19

Markanvisningspolicy

Fastighetsnämnden föreslås besluta:

Ärendet återremitteras med uppdrag till fastighetskontoret att beskriva en beslutsprocess där markanvisningarnas huvudsakliga politiska beslut är inför anvisningen snarare än efter.

motivering

Det viktiga politiska beslutet om markanvisningar är det strategiska -vilken mark som ska läggas ut för markanvisning och vilka kriterier som ska gälla. Därför är det här som nämndens beslut bör ligga.

I dagsläget kommer markanvisningsbeslutet till nämnden efter att allt är annonserat och färdigt. Detta innebär dels att det tar resurser ifall nämnden trots detta fait accompli väljer att återremittera eller avslå ett förslag på markanvisning. Dels innebär det att nämnden hamnar onödigt nära marknaden, med påtryckningar från enskilda byggföretag.

Eventuellt kan det vara lämpligt att markanvisningar över ett visst värde återkommer till nämnden för bekräftande när utvärdering är klar. Detta bör förvaltningen beakta och belysa för- och nackdelar med när de återkommer med nytt underlag.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Yrkande V, MP

Fastighetsnämnden 15/6-2020

Ärende 19

Diarienummer 1800/20

Återremissyrkande angående Förslag till Göteborgs riktlinje för markanvisningar

Bedömning av byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande.

Det ligger i stadens intresse att såväl befintliga som tillkommande bostadsområden förvaltas på ansvarsfulla och hållbara sätt, detta av såväl ekonomiska som sociala skäl. I förslaget till markanvisningspolicy står att byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse. Därtill finns exempel på villkor som staden kan ställa vid en markanvisning för att främja social hållbarhet. Det är dock viktigt att en bedömning görs av byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande även när inte några särskilda villkor ställs.

I dokumentet finns skrivningar om hur hänsyn ska tas till byggintressentens ekonomiska förutsättningar för långsiktigt deltagande i planering och genomförande av den avsedda bebyggelsen, samt hur byggintressentens har fullföljt tidigare åtaganden. Det är rimligt att på samma sätt göra en bedömning av, samt ta hänsyn till, byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande. Ett sätt kan vara att titta på hur en byggintressents eventuella befintliga bestånd förvaltas sett till den sociala dimensionen. Till exempel det vräkningsförebyggande arbetet och relationen till hyresgästerna. Även byggintressentens egna svar på hur de arbetar för att skapa socialt hållbara bostadsområden kan ge en indikation på hur långt ambitionerna sträcker sig.

Fastighetsnämnden föreslår besluta:

Ärendet återremitteras med uppdrag till fastighetskontoret att tydliggöra att hänsyn ska tas till byggintressentens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande samt beskriva hur detta kan ske.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Yrkande D

Fastighetsnämnden 2020-06-15

Ärende 19 Diarienummer 1800/20

Yrkande över Förslag till Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden återremitterar ärendet till fastighetskontoret som får uppdrag

– att remittera kontorets förslag till riktlinje för markanvisningar till Byggföretagen Väst, Fastighetsägaren GFR och andra intressenter som kontaktar kontoret i frågan för att inhämta intressenternas synpunkter. Remissvaren i original utan analys bifogas som bilagor till tjänsteutlåtandet vid nästföljande nämnd.

Motivering

Göteborgs riktlinje för markanvisningar är ett av stadens viktigaste styrdokument. Markanvisningsprocessen bör för alla inblandade vara effektiv och tydlig, samt så transparent att den går att följa av både inblandade och utomstående från första kontakt med staden till överlåtelse av mark. Stadens bolag och förvaltningar men inte privata aktörer har hörts i framtagandet av riktlinjen. De privata aktörer som söker markanvisningar är nyckelaktörer för Göteborgs utveckling och det är viktigt att det finns en bred förståelse för villkor, kriterier och process, samt att dessa inte verkar hämmande för investeringsviljan i Göteborg. Det är därför rimligt att dessa aktörer får en möjlighet att återkoppla till nämnden över vad i föreslagen riktlinje som anses fungerar bra och om något kan förbättras med mål om att nå effektivitet, tydlighet, transparens och investeringsvilja.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Ärende nr 28

Tilläggsyrkande från M, KD, L avseende Markanvisningspolicy, Dnr 1800/20

Tanken är att vi gemensamt skall skapa en policy som fungerar för marknaden och staden. Förutsägbarhet och transparens är nycklar för detta. Det Tjänsteutlåtande som ligger för beslut kommer ur en tidigare policy.

Den nya policyn bygger på att inga krav blir obligatoriska och att det är nämnden som fattar beslut om eventuella krav. För att underlätta för kontoret i framttagande av förslag på innehåll i en marknadsanvisning vill vi som tillägg ha med:

- Att Förvaltningens i sina förslag utgår från den i KF beslutade budgeten som yttersta styrdokument. Om aktuell mark omfattas av andra styrdokument, underordnade budgeten, skall dessa även beaktas i förslaget till nämnden.
- Att FN årligen utvärderar gällande mark-policy så att den fungerar för verksamheten och marknaden. Om nämnden finner skäl till justering, tar nämnden vederbörlig initiativ för att föreslå KF att fatta beslut om föreslagen justering.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 229 0973/19

Begäran om uppdrag till kontoret att sälja del av fastigheten Göteborg Hulan 423:1 vid Bildals Kyrkväg

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yrkande V den 2020-11-16

Protokollsutdrag skickas till

Askims församling



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Yrkande V

2020-11-16

Fastighetsnämnden

Diarienummer 0973/19

**Yrkande angående försäljning av fastigheten Göteborg Hulan 423:1 vid
Billdals Kyrkväg**

Ett omfattande kommunalt markägande tryggar långsiktigt det demokratiska inflytandet över stadens utveckling. Vänsterpartiets grundinställning är därför att kommunal mark inte bör säljas om inte särskilda skäl föreligger. Mark kan istället upplåtas med tomträtt eller arrenderas ut, detta ger en långsiktig ekonomisk intäkt och möjliggör för staden att tillgodogöra sig värdestegringen på marken.

Fastighetsnämnden föreslås besluta att:

1. att avstyrka försäljningen.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 230 1693/20

Arrendeavtal med 20 års upplåtelseid inom del av Backa 766:738 och Backa 766:512

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden bemyndigar fastighetskontoret att, mot avgift och på villkor i övrigt som fastighetskontoret genom delegation äger bestämma, upplåta med arrende del av fastigheterna Backa 766:738 och Backa 766:512 under en period av 20 år till Veolia Recycling Solutions Sweden AB.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 231 7456/18

Friköp av tomträtten Röd 104:1 i Torslanda

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Yrkande V den 2020-11-16



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Yrkande V

2020-11-16

Fastighetsnämnden

Diarienummer 7456/18

Yrkande angående friköp av tomträtten Röd 104:1 i Torslanda

Ett omfattande kommunalt markägande tryggar långsiktigt det demokratiska inflytandet över stadens utveckling. Vänsterpartiets grundinställning är därför att kommunal mark inte bör säljas om inte särskilda skäl föreligger. Mark kan istället upplåtas med tomträtt eller arrenderas ut, detta ger en långsiktig ekonomisk intäkt och möjliggör för staden att tillgodogöra sig värdestegringen på marken.

Fastighetsnämnden föreslår besluta att:

1. att avstyrka friköp.



§ 232 4884/20

Framställan från Park- och Naturnämnden till fastighetsnämnden om att bygga och hyra ut en cafébyggnad i Brunnsparcken

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med kontorets förslag och tilläggsyrkande från MP och V:

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att projektera en cafébyggnad i Brunnsparcken.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och uppföra en cafébyggnad i Brunnsparcken efter det att ett preliminärt hyresavtal med kommande näringsidkare har tecknats. Hyresavtalet skall ge Göteborgs stad en skälig direktavkastning för investerade medel.
3. Fastighetsnämnden godkänner ianspråktagande av befintliga investeringsmedel för uppförande av cafébyggnad i Brunnsparcken till en beräknad summa på maximalt 5 mnkr exkl. moms, givet att preliminärt hyresavtal enligt punkten 2 ovan dessförinnan har tecknats.
4. Fastighetskontorets tjänsteutlåtande översänds till park- och naturnämnden.
5. Fastighetskontoret återkommer till nämnden med förslag på upplägg för process att utse kommande näringsidkare.

Tidigare behandling

Bordlagt 2020-10-19, § 197

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-10-19

Tilläggsyrkande MP, V den 2020-10-19

Yrkande D den 2020-10-19

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D

Mats Ahdrian (KD) yrkar bifall till kontorets förslag och tilläggsyrkande från MP, V



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla Mats Ahdrians yrkande.

Reservation

Patrik Höstmad (D) och Bengt-Åke Harrysson (D) reserverar sig till förmån för eget yrkande.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Fastighetsnämnden 2020-10-19

Tilläggsyrkande MP, V

Kafébyggnad Brunnsparken

Tilläggsyrkande:

Fastighetskontoret återkommer till nämnden med förslag på upplägg för process att utse kommande näringsidkare.

Motivering:

Möjligheten att teckna hyresavtal för kiosk i Brunnsparken bör ske genom en öppen och transparent process. Eftersom det inte är ordinär verksamhet, finns inga sådana processer framtagna, vilket nu behövs.



Yrkande (D)

Fastighetsnämnden 2020-10-19

Ärende 18 Diarienummer 4884/20

Yrkande om Framställan från park- och naturnämnden till fastighetsnämnden om att bygga och hyra ut en cafébyggnad i Brunnsparken

Förslag till beslut i Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag om att upphandla, uppföra och hyra ut en cafébyggnad i Brunnsparken
2. Fastighetsnämndens beslut översänds till Park- och naturnämnden jämte motiveringen i Demokraternas yrkande.

Bakgrund

Park- och naturnämnden beslutade den 25 maj 2020, § 103, att översända en framställan till fastighetsnämnden om att bygga och hyra ut en cafébyggnad i Brunnsparken.

Park- och naturförvaltningen har på uppdrag av park- och naturnämnden rustat upp Brunnsparken i centrala Göteborg.

I förarbetet inför upprustningen togs en förstudie fram 2017. I förstudien framkom att en av de viktigaste aspekterna att beakta vid en upprustning av parken var att den upplevdes som en otrygg plats. I processen med förstudien blev det tydligt att en mat/fika/kaffeförsäljning är viktig för att göra platsen tryggare, eftersom fler människor då skulle besöka och stanna till i parken. En sådan verksamhet skulle förutom att bidra till trygghet även bidra till att skapa en ny attraktiv mötesplats, för både göteborgare och besökare, i stadens centrala delar. Park- och

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

naturförvaltningen har vid upprustningen av parken förberett en yta som är tänkt att användas för en mindre cafébyggnad. Vatten, avlopp och el finns här framdraget. Frågan om en cafébyggnad har lyfts med de samverkande planerande förvaltningarna och bedömningen är att en mindre byggnad som kompletterar parken kan vara möjlig att uppföra inom gällande detaljplan.

Motivering

Demokraterna delar Fastighetskontorets uppfattning att caféverksamhet på platsen blir ett välkommet tillskott för att bidra till ökad trygghet på en plats som under en längre tid haft problem med otrygghet och kriminalitet.

Vi delar dock ej uppfattningen från Park- och naturförvaltningen att cafébyggnaden ska uppföras, ägas och förvaltas av Göteborgs Stad. Vi anser istället att Fastighetskontoret bör ta in anbud från privata aktörer om att teckna ett långt arrendeavtal för marken och att uppföra en cafébyggnad i enlighet med vissa krav på byggnadens anpassning till parkens gestaltning samt krav på materialval, energianvändning och uppvärmningssystem, så att byggnadens påverkan på ekologi och klimat begränsas.



§ 233 0013/20

ANMÄLAN OM DELEGATIONSBeslut AVSEENDE ÄRENDENA 33:1-13

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Redovisningen av delegationsbeslut som förtecknats i protokoll 2020-11-16, § 233, godkänns.

Handlingar

Följande delegationsbeslut redovisades vid dagens sammanträde

1. diariennr 0004/20

Förteckning över erhållna domar/beslut

2. diariennr 0184/20

Beslut om nedskrivning av fordran 2020

Boende

3. diariennr 0006/20

Bostadsanpassningsbidrag 2020-10-01—10-31

Exploatering

4. diariennr 6682/19

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Lilla Danska Vägen samt ändring av detaljplan inom stadsdelarna Bö och Lunden, granskningsremiss, standardförfarande

5. diariennr 5751/20

Yttrande över ändring av del av detaljplan för villa- och radhusområde väster om Grevegårdsvägen inom stadsdelen Tynnered, samrådsremiss, standard planförfarande

6. diariennr 0015/20

Förteckning över avtal/avslutade lantmäteriförrättningar

Strategiska

7. diariennr 0009/20

Godkännande av ritningar till nybyggnads- och ändringsarbeten om vilka fastighetsnämnden har att yttra sig före godkännande av byggnadsnämnden jämlikt PBL 9 kap. 25-26 §§ (Delegation FN 2014-04-28 § 95)



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

8. diariennr 0016/20

Förteckning över avtal/överenskommelser

Utveckling mark och byggnader

9. diariennr 0001/20

Förteckning över tecknade och uppsagda hyres- och arrendeavtal

10. diariennr 0002/20

Förteckning över tecknade och uppsagda arrendeavtal

11. diariennr 0003/20

Förteckning över lämnade tillstånd för kulvertar, ledningar m.m.

12. diariennr 0005/20

Förteckning över justeringar av tomträttsavgälder och avgäldsperioder

13. diariennr 0010/20

Förteckning över avtal rörande tomträtter (friköp, förlängning m.m.)



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 234

Förteckning över inkomna skrivelser

Beslut

Skrivelserna till fastighetsnämnden antecknas till protokollet.

Handling

Till dagens sammanträde föreligger en förteckning daterad 2020-11-02 över inkomna skrivelser till fastighetsnämnden.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 235 6843/20

Yrkande från D om 750 nya småhustomter varav minst 500 på kommunal mark

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Mats Ahdrian (KD):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handling

Yrkande D den 2020-11-15



Yrkande D

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Nytt ärende

Yrkande om 750 nya småhustomter varav minst 500 på kommunal mark

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden:

Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret uppdrag om att ta fram förslag på kommunal mark och begära detaljplaner som medger minst 500 småhustomter per år med start år 2021, vilka säljs styckevis med färdiga byggrätter först efter antagen plan.

Motivering

Stadsbyggnadskontoret har arbetat ikapp och ökat produktionen av detaljplaner under en lång följd av år. Staden har idag 20 000 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner. Pågående detaljplaner och planering för åren framåt ligger också högt. Men även om efterfrågan på bostäder är fortsatt stor och antalet färdiga detaljplaner medger kraftigt ökad produktion, så är betalningsviljan för denna produktion högst osäker. En kraftig inbromsning riskerar att bli verklighet. Exploatörerna kan komma att avvakta med byggstart och kommunens genomförandekapacitet (till exempel gata och allmän platsmark) begränsar också nyproduktionen. Staden har nu istället god möjlighet att kraftsamla plankapaciteten än mer till kommunal service och till att möta efterfrågan på småhustomter.

Fastighetsnämnden behöver ta fram förslag på kommunal mark och begära detaljplaner som medger minst 500 småhustomter per år. Byggnadsnämnden behöver omprioritera i startplanen för att starta detaljplaner om minst 750 småhus ges framdrift under 2021. Detta är viktigt för att möta människors önskemål och att vända nettoutflyttningen från Göteborg. Överskott från försäljning av kommunala tomter ger också ett välkommet nettotillskott till stadens ekonomi.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

§ 236 6844/20

Yrkande från D om att ställa om hyresrätter till bostadsrätter i markanvisningar

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Mats Ahdrian (KD):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handling

Yrkande D den 2020-11-15

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2020-11-16



Yrkande D

Fastighetsnämnden 2020-11-16

Nytt ärende

Yrkande om att ställa om hyresrätter till bostadsrätter i markanvisningar

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden:

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att i samband med förlängningar av markanvisnings återta de som inne håller hyresrätter och inrätta nya för bostadsrätter.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att i gällande markanvisningar erbjuda den markanvisade parten möjlighet att ändra avtalet från att gälla hyresrätt till bostadsrätt.
3. Fastighetsnämnden förtydligar att för givna markanvisningar för bostadsrätt ges inga möjligheter för den markanvisade parten att istället få gå fram med hyresrätter.

Motivering

Göteborgs Stad har en hög andel hyresrätter (54%) jämfört med t.ex. Stockholm (43%), Malmö (46%) och Uppsala (37%) och en låg andel bostadsrätter (29%) jämfört med t.ex. Stockholm (49%), Malmö (39%) och Uppsala (40%). Även Stor-Göteborg har en låg andel bostadsrätter (24%) jämfört med Stor-Stockholm (42%) och Stor-Malmö (30%),

Vid föregående fastighetsnämnd 2020-10-19 rapporterade fastighetskontoret om Bedömning av bostadsbyggande 2019-2022 där även en utblick mot 2035 gjordes. Där framkom att i pågående och planerade markanvisningar och detaljplaner är en övervägande majoritet av bostäderna hyresrätter.

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2020-11-16

Vi anser att generellt, och särskilt i utsatta områden som domineras av hyresrätter, bör fler invånare ges möjlighet till att äga sitt boende genom nyproducerade småhus, radhus och bostadsrätter. Detta är ett led i att stabilisera och höja livskvaliteten i områden som idag kännetecknas av en långtgående problembild. Fastighetsnämnden kan bidra genom att tillgängliggöra kommunal mark för detta ändamål.

Eget ägande genom bostadsrätter och äganderätter efterfrågas av många av de som har etablerat sig på arbetsmarknaden och som har fått en god ekonomi. Ett för dåligt utbud av bostadsrätter och äganderätter leder till att många tvingas flytta till kranskommunerna för att tillgodose sina boendepreferenser med följden att Göteborgs Stad tappar skattekraft och får en utmanande ekonomisk situation.

För mark som säljs för byggrätter som genom avtal regleras till hyresrätt har Göteborgs Stad generellt en lägre prissättning jämfört med om samma mark hade sålts för byggrätter som tillåter bostadsrätt. Fler bostadsrätter har potential att öka intäkterna i exploateringskalkylen, vilket både minskar risken för att projekten inte ger positivt utfall i exploateringsekonomi och kan ge möjlighet till att bära högre investeringskostnader i allmän plats. Det senare kan ge utrymme för att projektet kan erbjuda bättre kvaliteter inom allmän platsmark.

Det finns därmed skäl att kraftfullt styra om mer av den planerade bostadsproduktionen i flerbostadshus till bostadsrätter.

I de fall bostadsrätter inte visar sig affärsmässigt gångbara ska hellre inget uppföras än att hyresrätter uppförs. Förslagsvis återkommer kontoret i så fall snarare med ett förslag för markanvisning endast innehållande stadsradhus, radhus och/eller småhus.



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: SIRPA BERNHARDSSON

Date: 2020-11-23 08:21:21

BankID refno: 42c4c3db-9a80-48e2-b39f-fac9f840f0c7



Sekreterare: Sirpa Bernhardsson

Signed by: HAMPUS MAGNUSSON

Date: 2020-11-24 13:06:52

BankID refno: 227d3feb-5e2b-4c89-8ab7-d9963844fb52



Ordförande: Hampus Magnusson § 219

Signed by: Mats Tomas Ahdrian

Date: 2020-11-23 08:39:03

BankID refno: 30f14bc1-81eb-43ac-9f13-fc07c15cef10



Ordförande: Mats Ahdrian

Signed by: EMMALI JANSSON

Date: 2020-11-23 13:26:57

BankID refno: bf256230-3201-4d2d-956c-58f795fe72d1



Justerande: Emmali Jansson

Ärendets historik

2017-11-24

Beslut styrelsesammanträde:

1. Att godkänna Genomförandeavtalet med staden för detaljplan Järnvågsgatan (Masthuggskajen)

2018-06-07

Beslut Kommunfullmäktige:

1. Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.
2. Kommunfullmäktige. Antagande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget. i Göteborg.

2019-02-08

Beslut styrelsesammanträde:

1. 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

Beslut **styrelsesammanträde:**

1. 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.

2020-06-15

Beslut **styrelsesammanträde**:

1. 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 Masthugskajens Halvö.
2. Vd får i uppdrag att ta fram beslutsunderlag enligt:
 - 2.1. Tilläggsavtal med exploatörerna samt avtal med Fastighetskontoret.
Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen.
 - 2.1.1. I kommande beslutsunderlag ska det framgå vilka Kommunfullmäktige-beslut som ligger till grund för rubricerat avtalspaket samt hur förslaget uppfyller stadens krav.
 - 2.1.2. 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.
 - 2.2. Underlag för beslut om att gå ut på upphandling.
Beslutsunderlagets innehåll specificeras enligt styrelsehandlingen.
 - 2.2.1. 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.

2020-06-16

Beslut **Kommunfullmäktige** § 10 0567/20:

1. Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget att fastighetsnämnden beställer utbyggnad för den s.k. halvön från Älvstranden Utveckling AB, och att utbyggnad ska ske via s.k. särskild ordning. Detta förutsätter att Älvstranden Utveckling AB senast vid fastighetsnämndens beställning har tecknat ett tilläggsavtal, med hänsyn till planens strategiska vikt för såväl staden som det byggande konsortiet, där möjlighets- och riskfördelning fördelas mellan staden och exploatörerna. Skulle inte ett avtal nås mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna ska bolaget skyndsamt återkomma till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för nytt ställningstagande.

3. Älvstranden Utveckling AB ihop fastighetsnämnden och övriga berörda får i uppdrag att rapportera alla eventuella avvikelser i projektet skyndsamt, främst ekonomiska med utgångspunkt i projektramen om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), tillbaka till kommunstyrelsen.
4. Älvstranden Utveckling AB, ihop med övriga de anser berörda, får i uppdrag att komma till ett kommunstyrelsesammanträde i höst, i koppling till när genomförandestudien är aktuell, för att uppdatera kommunstyrelsen hur arbetet med utbyggnad av halvön fortskrider.

2020-11-16

Beslut Fastighetsnämnden:

För genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget godkänner fastighetsnämnden samt översänder ärendet till kommunstyrelsen för slutligt ställningstagande i Kommunfullmäktige avseende punkt 1 och 2:

1. Återrapportering efter genomförd genomförandestudie samt nulägesrapportering avseende utbyggnad för halvön i enligt vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
 - Förhandlingar pågår för närvarande mellan Älvstranden Utveckling AB och exploatörerna.
2. Tillförande av riskreserv om 110 miljoner kronor i enligt vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
 - Riskreserven avses ej användas för oförutsedda kostnader hänfödda till underbyggnad av allmän plats halvön och del av Emigrantvägen som byggs ut av Älvstranden Utveckling AB i särskild ordning.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän platsmark i så kallad särskild ordning under de försättningar som anges i detta tjänsteutlåtande
 - I och med att Kommunfullmäktige har ställt krav på att Älvstranden Utveckling AB tecknat ett tilläggsavtal om riskfördelning innan beställning så har inte fastighetsnämnden beställt utbyggnad ännu. Fastighetskontoret föreslår att Älvstranden Utveckling AB:s styrelse får ta ställning till om Älvstranden Utveckling AB har uppfyllt Kommunfullmäktiges krav på tilläggsavtal om möjlighets- och riskfördelning. Förslaget är avstämt med Älvstadens styrgrupp.
 - Moms i samband med utbyggnad av halvön är komplicerad och har utretts av Älvstranden Utveckling AB. Fastighetskontorets bestämda uppfattning är att fastighetsnämnden inte kan bära någon risk för moms i samband med utbyggnad av halvön. Detta är enligt kontorets uppfattning en förutsättning för att beställa utbyggnad av allmän plats i särskild ordning.

Kommande hantering i styrelsen

Statusrapportering utifrån väsentliga händelser avseende tid, kostnad, kvalité/omfattning kring utbyggnaden av halvön föreslås bli en stående punkt på styrelsens dagordning.

Beställning

Handläggare Fastighetskontoret ("FK")
Helena Pyk
E-post: helena.pyk@fastighet.goteborg.se
Tfn: 031-368 11 63

Älvstranden Utveckling AB
("ÄU")
Att: Lena Andersson
Box 8003
402 77 Göteborg

Projektchef Älvstranden Utveckling AB
Sven Kerstis
E-post: sven.kerstis@alvstranden.goteborg.se

Utkast 2021-02-19

**Utbyggnad av kommunala gatuanläggningar inom del av planområdet för
Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen
Masthugget, IB 186 – delområde halvöns underbyggnad allmän plats samt
underbyggnad av Emigrantvägen**

Bakgrund och syfte

Som ett led i att genomföra detaljplanen ("DP") får ÄU härmed genom direkttilldelning i form av en beställning i uppdrag att upphandla och utföra underbyggnad av allmän plats inom Halvön samt underbyggnad av Emigrantvägen.

DP vann laga kraft 2019-03-01.

Allmänna förutsättningar för detaljplanens genomförande

Innan DP antogs tecknades ett genomförandeavtal, se bilaga 1, mellan Kommunen genom Fastighetskontoret ("FK") och Södra Älvstranden Utveckling AB ("SÄUAB"). SÄUAB har ett utvecklingsansvar enligt principerna som ställts upp för Älvstaden och är att betrakta som exploatör gentemot kommunen beträffande genomförandet av detaljplanen.

En staden-gemensam genomförandeorganisation "Programorganisation för Masthuggskajen (MHK)" med SÄUAB som programledare och programägare har inrättats för genomförande av detaljplanen, se bilaga 2.

SÄUAB genomför detaljplanen i konsortieform tillsammans med utsedda byggherrar genom program MHKs delprogram kvarter. SÄUAB har efter detaljplanens antagande markanvisat och överlåtit kvarteretsmark till byggherrarna. I exploaterings- och markfördelningsavtal mellan SÄUAB och byggherrarna finns en tidplan som anger tidigaste tider för byggstart av kvarteren. Denna tidplan ligger till grund för detaljplanens och programorganisationens övergripande genomförandeplan. Inom programmet har en gemensam mastertidplan arbetats fram som samordnar de olika delprogrammets och projektens tidplaner, se bilaga 5.

Utbyggnad av halvöns underbyggnad ingår i program MHKs delprogram kvarter som ett enskilt projekt samordnat av SÄUAB med berörda byggherrar, Stena Fastigheter, Riksbyggen och Elof Hansson.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark. All utbyggnad allmän plats med undantag av halvöns underbyggnad allmän plats sker genom program MHKs delprogram gata & kaj (TK), projekt park & torg (Park och naturförvaltningen "PoNF") samt projekt VA (Kretslopp och vatten "KoV"). Beställning av utbyggnad av halvöns överbyggnad allmän plats samt utbyggnad av övrig allmän plats inom planområdet kommer att beställas i vanlig ordning genom att FK skickar en beställning till TK och PoNF.

Göteborgs Stad och SÄUAB har tillstånd enligt miljöbalken för utbyggnad av halvö ut i älven. Tillståndet innehåller villkor som reglerar utformningen och utförandet av utbyggnaden. Tillståndet löper ut 2029-09-04.

Detaljplanens ekonomi

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige ("KF") 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå), för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr är skattefinansierade gatu- och parkanläggningar. Detaljplanen har att förhålla sig till det ekonomiska inriktningsbeslutet. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till KF med ett reviderat investeringsbeslut när genomförandestudien (GFS) är färdigställd samt innehåll och omfattning för utbyggnad har säkerställts ytterligare.

Genomförandestudien med tillhörande promemorior är genomförd och godkändes av trafikinämnden den 22 oktober 2020 innebärande att den av KF beslutade projektramen om 2,02 mdkr varav cirka 1,8 miljarder kronor (2017 års prisnivå) från 2018 kan behållas oförändrad för allmän plats. Till dess att KF har beslutat om annat så ska uppdraget enligt ovan utföras i förhållande till beslutad projektram och den kalkyl som låg till grund för det beslutet.

Fastighetsnämnden godkände den 16 november 2020 återrapporteringen efter genomförd GFS samt förslag om tillförande av riskreserv om 110 mnkr. Ärendet har skickats vidare till KF för slutligt ställningstagande.

Om de verkliga kostnaderna överstiger intäkterna behöver KF fatta beslut om hur underskottet ska finansieras. Respektive delprogram ansvarar för att följa beslutad budget. Vid avvikelser från budget ska respektive delprogram lyfta frågan internt inom programmet i första hand och därefter till berörd nämnd eller bolagsstyrelse för vidare eskalering till KF via fastighetsnämnden eller Stadshus AB.

Gällande förutsättningar för beställningen

Av främst tekniska, men även ansvarsmässiga, ekonomiska och praktiska 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. Det bör istället byggas samlat i en entreprenad.

KF godkände 2020-06-16 § 10 dnr 0567/20 principiell arbetsordning och roll- och ansvarsfördelning för utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats. Beslutet innebär att FK har möjlighet att genom direkttilldelning beställa utbyggnad av underbyggnad allmän plats på halvön av ÄU. Hanteringen möjliggör en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartersmark. ÄU samt dess helägda dotterbolag Södra Älvstranden Utveckling AB (SÄUAB) handlar upp entreprenaden i enlighet med LOU. Halvöns avgränsning gentemot kommunen framgår av PM huvudprincip fördelning mellan Älvstranden och Trafikkontoret för Halvön, se bilaga 4.

Beställningen från FK till ÄU kommer att innehålla ett fast belopp, se nedan. Det fasta beloppet avräknas från den av KF fattade projektramen för detaljplanens genomförande och innebär att resterande del av allmän plats inom detaljplanen ska byggas ut inom det som återstår av beslutad projektram.

Roller/ansvar

FK

FK ansvarar för att beställa projektering och utbyggnad av kommunaltekniska gatanläggningar, parkanläggningar och va-anläggningar. Vidare har KF utsett FK som uppföljningsansvarig för den samlade ekonomiska uppföljningen av genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen har att förhålla sig till den av KF beslutade ekonomiska projektramen.

FK är ägare till marken och vattenområde där allmän plats för halvön ska byggas ut. Fastighetskontoret debiterar avgift för markupplåtelse av allmän plats först efter slutbesiktning av underbyggnaden, och Trafikkontoret efter påsläpp av allmän trafik.

TK

TK kommer att för kommunens räkning svara för drift och förvaltning av underbyggnad allmän platsmark på halvön. Med anledning av detta åläggs TK att resurssätta projektet med en bevakande projektledare för underhåll respektive samordning (se tabell 3) under projekterings- och utförandeskedet. Bevakande PL tillser att stadens intressen med avseende på ägarskap och förvaltning tillgodoses. Bevakande PL bjuds in till projekterings- och byggmöten.

Trafikkontorets avdelning Stadens anläggningar är mottagare av leveransen efter färdigställandet.

Vid extern utförare av projekt där trafikkontoret ska överta anläggningar med ansvar för drift och underhåll ska det upprättas ett avtal mellan parterna där det framgår att teknisk dokumentation av de kommunala anläggningarna ska upprättas, enligt Teknisk handbok Kap12DA Relationshandling med driftinformation. Detta villkor gäller således här och denna beställning ersätter ett sådant avtal.

TK ansvarar för samordning av all ledningsläggning och ledningsägare, i enlighet med GFA (bilaga 1).

Älvstranden Utveckling AB

ÄU får en direkttilldelning i form av en beställning av FK (detta dokument) för utbyggnad av underbyggnad av allmän plats samt underbyggnad av Emigrantvägen på halvön.

ÄU handlar upp entreprenaden i enlighet med LOU. ÄU erhåller således rollen som byggherre för utbyggnaden av underbyggnad allmän plats på halvön. Vidare har ÄU rollen som verksamhetsutövare för utbyggnaden av underbyggnad av allmän plats på halvön i enlighet med gällande tillstånd (M 2574-17).

Projektering och utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats samt underbyggnad av Emigrantvägen (ÄU) måste samordnas med projektering och utbyggnad av halvöns överbyggnad av allmän plats (TK). Denna samordning ansvaras för på programledningsnivå i program Masthuggskajen som vid behov kan delegera samordningen till arbetsgrupp bestående av deltagare från delprogram Gata & Kaj MHK respektive Halvön MHK.

Uppdragets omfattning

Denna beställning omfattar halvöns underbyggnad allmän plats samt underbyggnad Emigrantvägen.

I uppdraget ingår att:

- Utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats samt underbyggnad av Emigrantvägen, se bilaga 4. Utbyggnad ska ske utifrån projekteringsunderlag, Teknisk handbok samt TK:s övriga krav och rutiner.
- Lämna Halvöns underlag för utbyggnadsplan till exploateringsprojektet Masthuggskajen. Utbyggnadsplanen ska, genom SÄUAB:s samordning vid programledningsmöten, anpassas till exploateringsprojektet Masthuggskajen i övrigt - exempelvis till övrig allmän plats- och kvartersmarksbyggnation.
- Vid utbyggnaden av halvön ska ÄU under sin entreprenadtid samordna sig med entreprenader inom eller i direkt anslutning till ÄU:s arbetsområde för allmän plats.
- Ansvara för tillstånds- och anmälningsärenden som erfordras för genomförande av Halvö samt Emigrantvägen enligt denna beställning.
- Lämna lägesrapport en gång per månad genom Delprogram Kvarter MHK lägesrapportering i Antura inför programledningsmöten.

Beroenden

- TK – projektering gatanläggningar för Heurlins Plats, ingår i beställningen för Västra Masthuggskajen, Olof Palmes Plats och Heurlins Plats. Inköpsbeslut fattades av TNAU 2020-04-08.
 Ansvarig för *framtagande* av beställning: FK
 TK ansvarar för samordning av berörda kommunala förvaltningar samt ledningsägende bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna.
 Preliminärt datum: Enligt mastertidplan, se bilaga 5.

- TK – halvöns överbyggnad allmän plats Nya Emigrantvägen
Ansvarig för framtagande av beställning: FK
TK ansvarar för samordning av berörda kommunala förvaltningar samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna
Preliminärt datum: Enligt mastertidplan, se bilaga 5.
- TK – halvöns överbyggnad allmän plats lokalgator
Ansvarig för framtagande av beställning: FK
TK ansvarar för samordning av berörda kommunala förvaltningar samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska anläggningarna.
Preliminärt datum: Enligt mastertidplan, se bilaga 5..
- SÄUAB – utbyggnad av halvöns underbyggnad kvartersmark
Ansvarig beställning: SÄUAB
Preliminärt datum: Enligt mastertidplan, se bilaga 5.
- Detaljplan Skeppsbron - planerat påseglingsskydd är en förutsättning för att få slutbesked kvarter.
Preliminärt datum: Q2 2024 (ingår i Skeppsbrons entreprenad)

Tidplan för genomförande av halvöns utbyggnad

Upphandling påbörjades i samband med utskick av ansökningsinbjudan (prekvalificering). Förfrågningsunderlaget avses att publiceras efter att denna beställning signerats.

Entreprenadarbeten för allmän plats samt grundläggning på kvartersmark planeras att starta Q1/Q2 2022 för att Q1/Q2 2024 övergå till byggnation av enskilda fastigheter, se bilaga 6.

Leverans

Innan anläggningen ska överlämnas ska trafikkontorets bevakande PL kontaktas för ett överlämnandemöte i samband med slutbesiktning. Där ska det stämmas av att all dokumentation och handlingar angående anläggningen är upprättade. I samband med ovanstående ska anläggningen med tillhörande dokumentation godkännas av trafikkontoret.

Trafikkontoret som mottagare av leveransen äger rätt att låta egna sakkunniga medverka vid besiktningar av Huvuddel 1-2 för att därigenom framföra synpunkter till Älvstranden.

ÄU:s PL ska inhämta nöjdförklaring enligt GBP-mall från TK:s bevakande PL underhåll efter godkänd slutbesiktning. Slutbesiktningsprotokoll skall bifogas nöjdförklaringen.

ÄUs PL skickar kopia på slutbesiktningsprotokoll och nöjdförklaring till FK som kvittens på att entreprenaden är godkänd och anläggningen är driftsatt.

Ekonomi

Beställningen från FK till ÄU är ett fast belopp utbrutet ur och baserat på den exploateringskalkyl som togs fram av projektet inför detaljplanens antagande och som ligger till grund till projektramen, se bilaga 3.

I takt med utbyggnaden kommer ÄU att fakturera enligt betalningsplan upp till

Kontaktperson/referens:
Helena Pyk

Beslut om ändringar

Bevakande projektledare hos TK ska bevaka behovet av eventuella ändringar i uppdraget enligt denna beställning och vid behov underrätta ansvarig hos ÄU. Även ÄU har möjlighet att lyfta behovet av ÄTA. ÄTA m.m. skall samordnas inom programorganisationen.

Eskalering

Vid oenighet tas frågan gemensamt vidare av TK och ÄU till operativ styrgrupp allmän plats bestående av projektägare från TK, ÄU samt vid behov övriga berörda inom staden. Vid fortsatt oenighet kan frågan eskaleras vidare till programstyrgruppen. Beslut om ändringar ska informeras till FK.

Möten

- Möten **Uppstartsmöte uppdrag** – ÄU:s PC kallar FKs handläggare och TK:s samordnande projektledare för att starta upp detta uppdrag.
- **Överlämningsmöte** - ÄU:s PC kallar FKs handläggare och TK:s samordnande projektledare för att avsluta och överlämna detta uppdrag.

Samt eventuella möten efter behov som överenskomms i projektorganisationen.

Kontaktlista

Tabell 1

Programledning MHK	Namn	Tel:	Mailadress:
Programägare	Rune Arnesen		Rune.arnesen@alvstranden.goteborg.se
Programledare	Abdurrahman Toryalay	0722558955	abdurrahman.toryalay@alvstranden.goteborg.se

Tabell 2

Beställning	Namn	Tel:	Mailadress:
Enhetschef	Stefan Unger	368 10 65	stefan.unger@fastighet.goteborg.se
Handläggare	Helena Pyk	368 11 63	helena.pyk@fastighet.goteborg.se

Tabell 3

Utförare projekt halvö	Namn	Tel:	Mailadress:
Projektägare	Fredrik Kogerfelt		Fredrik.kogerfelt@alvstranden.goteborg.se

Projektchef	Sven Kerstis		Sven.Kerstis@alvstranden.goteborg.se
Teknisk Projektledare	Ida Fossenstrand		Ida.fossenstrand@alvstranden.goteborg.se
Samordnande Projektledare	Edward Berndtsson		Edward.berndtsson@alvstranden.goteborg.se
Bevakande PL TK			
Projektledare - Underhåll	Per Leijon	031-368 28 59	per.leijon@trafikkontoret.goteborg.se
Samordnande Projektledare	Mona Hellman Fredrik Wiman	031-368 29 21	mona.hellman@trafikkontoret.goteborg.se fredrik.wiman@trafikkontoret.goteborg.se

Tabell 4

Exploatör Södra Älvstranden Utveckling AB	Namn	Tel:	Mailadress:
Projektledare	Abdurrahman Toryalay	0722558955	abdurrahman.toryalay@alvstranden.goteborg.se

GÖTEBORGS STAD
FASTIGHETSKONTORET
Exploateringsavdelningen

GÖTEBORGS STAD
TRAFIKKONTORET
Stora projekt

Martin Öbo

Stefan Unger

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
Byggherre halvö

Lena Andersson, VD

Bilagor:

- Bilaga 1 - genomförandeavtal (gällande)
- Bilaga 2 - programorganisation Södra Älvstranden och programorganisation MHK
- Bilaga 3 - Kalkylsammanställning fast belopp
- Bilaga 4 - PM huvudprincip fördelning mellan Älvstranden och Trafikkontoret för halvön
- Bilaga 5 – Utkast mastertidplan
- Bilaga 6 – Utkast övergripande tidplan Halvö-entreprenad

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, så som ägare till fastigheterna Göteborg, Masthugget 712:6, 712:8 m fl. fastigheter nedan kallad kommunen.

Södra Älvstranden Utveckling AB (556658-6805), Box 8003, 402 77 Göteborg, dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, så som ägare till fastigheten Göteborg Masthugget 31:6, 33:1 m. fl., nedan kallad Älvstranden.

1. Bakgrund

Ett ramavtal har upprättats 2017-10-25 (dnr 7442/16) mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Älvstranden Utveckling AB (nedan benämnt ramavtalet) med syfte att dels garantera en förnyelse av Södra Älvstranden i delen Skeppsbron-Masthuggstorget i enlighet med Vision Älvstadens principer dels att reglera samverkan, planläggning, och utbyggnad och finansiering av allmän plats.

Ramavtalet grundas på kommunstyrelsens beslut den 16 juni 2004 § 422, att låta Norra Älvstranden Utveckling AB utgöra utvecklingsbolag för Södra Älvstranden, Kommunfullmäktiges beslut 2012-10-11 om Vision Älvstaden samt Kommunstyrelsens beslut om ägardirektiv för Älvstranden 2013-01-16

För exploateringen vid Masthuggskajen upprättas detaljplan, Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl. (nedan kallad detaljplanen), Det genomförandeavtal som här upprättas avser att reglera genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör inom avtalsområdet uppförande av cirka 1 200 – 1 300 bostäder, 155 000 kvadratmeter verksamheter samt 49 000 kvadratmeter parkering. Detaljplanen medger även två förskolor, tre parkeringsanläggningar, läge för linbanestation och linbanetorn. Linbanestation medges i två kvarter i detaljplanen, vid Järntorget och vid Masthamnsgatan. Då inriktningsbeslut för läget vid Järntorget har tagits av styrgruppen för projekt Stadslinbanan är detta huvudalternativet. Vidare föreslås en park, ny dragning av Emigrantvägen och Första Långgatan omdanas för en mer stadsmässig karaktär.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark.

Sign



Markägandet inom detaljplaneområdet är spritt, utöver kommunen finns det både privata aktörer och kommunala bolag som fastighetsägare. Kommunägd mark inom detaljplaneområdet redovisas med rött på karta, **bilaga 1**.

Älvstranden har ett utvecklingsansvar enligt principerna för Älvstaden och är att betrakta som exploatör gentemot kommunen beträffande genomförandet av detaljplanen. Älvstranden kommer att genomföra detaljplanen i konsortieform med utsedda byggherrar, vilka vid avtalets tecknande är NCC Property Development AB, Stena Bygg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg AB utan personlig ansvarighet/Hotell Draken AB samt Elof Hansson Fastigheter AB.

Fastighetsnämnden beslutade 2018-04-23 (dnr 4517/13) om att dels uppdra till fastighetskontoret att upprätta och underteckna genomförandeavtal med Älvstranden, dels godkänna detaljplanens genomförande under förutsättning att den del av kostnaden för allmän plats som ska bäras av exploateringen inte överstiger 1,9 miljarder kronor. Vid ett eventuellt överskridande av beloppet hänskjuts frågan till kommunfullmäktige för avgörande i enlighet med det som beskrivs i tjänsteutlåtandet.

Med några få undantag kommer all ny kvartersmark som idag ägs av kommunen att överlätas/överförs till Älvstranden i samband med detaljplanens antagande. Efter hörande i fastighetsnämnden hanterar och beslutar Älvstranden om markanvisningar för all mark som bolaget disponerar inom planområdet. Genom detta avtal åtar sig Älvstranden att i sina markanvisningar föra angivna villkor vidare till markanvisad part.

Med begreppet ”byggherre”/”byggherrarna” avses fortsättningsvis i detta avtal såväl fastighetsägarna i konsortiet som andra blivande byggherrar/fastighetsägare.

2. Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplanen. Exploateringsområdet har markerats med svart begränsningslinje på **bilaga 2**.

Avtalet reglerar även ansvar för åtgärder inom områden som angränsar till detaljplanen enligt nedan;

- Spårgeometriförändring vid Järntorget
- Bro till Rosenlundsgatan/Skeppsbron (delvis utanför planområdet)
- Flytt av befintliga tekniska försörjningsystem föranledda av detaljplanen
- Nordhemsgatan
- Åtgärder för omhändertagande av skyfall från intilliggande områden

Parallellt med detta avtal har ett medfinansierings- och samverkansavtal med Trafikverket tecknats.

Sign.

Utöver detta genomförandeavtal kommer parterna teckna köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverlåtelse/överföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen. Nedan används begreppet "överlåtelse" av mark eller utrymme både i betydelsen "överlåtelse genom köp" och "överföring genom fastighetsreglering".

3. Villkor för avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att nedanstående villkor är uppfyllda.

- att detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag vinner laga kraft, och

Om avtalet faller på grund av villkoret ovan inte uppfylls äger ingen av parterna rätt till ersättning från den andre med anledning av det.

4. Överlåtelse av mark

4.1 Kommunen överlåter mark

Marköverlåtelse ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlåtas till Älvstranden på marknadsmässiga villkor. Detta ska ske genom separat tecknade köpekontrakt och/eller överenskommelser om fastighetsreglering. Områden som ska överlåtas från kommunen till Älvstranden är markerat med gult på bifogad karta, **bilaga 3**.

Figur nr 10 och 11 (den s.k. "triangeltomten") och nr 9 (linbanestation vid Folkets Hus) ingår dock inte i överlåtelsen. Parterna är medvetna om att detta är ett avsteg från ramavtalet.

Parterna ska gemensamt låta utföra fastighetsvärdering i syfte att fastställa det marknadsmässiga värdet på den mark som ska överlåtas. Vid prissättningen ska hänsyn tas till förekomst av förorenad mark, exploateringsbidrag samt Älvstrandens utredningskostnader (kostnader som inte ingår i plankostnaden utan ska bekostas av kommunen i egenskap av markägare) som belöper på överlåtet område.

Prisavdrag avseende markmiljö skall omfatta kostnader avseende sanering av förorenad mark, arkeologiska fynd, grundrester och fundament, kvarlämnade urdrifttagna ledningar. Underlaget sammanställs i en kostnadsbedömning som tas fram av Älvstranden. Bedömningen av underlaget för prisavdrag ska göras av parterna gemensamt.

Principer och generaliseringar för prissättningen av marken framgår av **bilaga 4**.

Sign.

Överlåtelseerna sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.2 Kommunen erhåller mark

Älvstranden ska överlåta all ny allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Detta ska ske genom separat tecknade överenskommelser om fastighetsreglering. Karta utvisande blå områden som ska överlåtas från Älvstranden till kommunen, se **bilaga 5**.

Blivande allmän platsmark som i dag ägs av privata fastighetsägare eller kommunala bolag ska överföras till kommunen utan ersättning genom fastighetsreglering. Detta ska ske genom att kommunen träffar separata överenskommelser med berörda fastighetsägare. Älvstranden förbinder sig att i avtal med byggherrarna, säkra att överlåtelsen ska ske utan ersättning.

Om fastighetsägare inom eller utom konsortiet ändå skulle begära ersättning eller om tvångsvis fastighetsreglering/inlösenförfarande (fortsättningsvis används begreppet "inlösen") aktualiseras ska Älvstranden stå för alla kostnader förknippade med detta.

Marköverlåtelser ska, om inte annat avtalas, genomföras utan inskrivningar och andra belastningar.

Överlåtelseerna sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.3 Över- och underbyggnadsrätt (s.k. 3D-utrymme)

4.3a Kommunen överlåter mark

De delar av kommunens fastigheter som enligt detaljplanen ska utgöra över- eller underbyggnadsrätt över allmän plats (s.k. 3D-utrymme) se **bilaga 3** område nr 33, 34, 36, 37, 39-45, 47, 50, 51, 53-55 ingår inte i överlåtelsen till Älvstranden om de för Lantmäteriet erforderliga ritningarna saknas vid överlåtelse tidpunkten.

I det fall där nödvändiga ritningar saknas vid överlåtelsen till Älvstranden ska kommunen teckna separata överenskommelser med berörda byggherrar om överföring av över- eller underbyggnadsrätterna till intilliggande fastighet. Byggherren betalar för vid överlåtelse tidpunkten marknadsmässig ersättning för utrymmet.

De överbyggnadsrätter vid Folkets Hus, som är kopplade till byggrätten för linbanestation (figur nr 46, 48, 49) och byggrätten för nytt hotell (figur nr 52) ingår inte i överlåtelsen till Älvstranden enligt punkt 4.1. utan kommer fortsatt att tillhöra kommunen, se **bilaga 3**. Parterna är medvetna om att detta är ett avsteg från ramavtalet.

4.3b Kommunen erhåller mark

Det utrymme över eller under allmän plats som enligt detaljplanen utgör över- eller underbyggnadsrätt av denna mark (s.k. 3D-utrymme), se **bilaga 5** område nr 109-110, 169, 175-178 ingår i överlåtelsen till kommunen om de för Lantmäteriet erforderliga ritningarna saknas vid överlåtelse tidpunkten.

Sign.

I det fall där nödvändiga ritningar saknas vid överlåtelsen till kommunen ska kommunen teckna separata överenskommelser med berörda byggherrar om överföring av över- eller underbyggnadsrätterna till intilliggande fastighet. Byggherren betalar inte någon ersättning för utrymmet.

Älvstranden förbinder sig, att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

4.4 Rättigheter mm

Ledningsrätter, servitut och/eller andra upplåtelser inom kvartersmark till förmån för kommunen och/eller kommunala bolag ska ske utan ersättning.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

4.5 Älvstrandens vidareöverlåtelse av mark.

4.5a Ny parkeringsanläggning

Detaljplanens genomförande förutsätter att ny parkeringsanläggning uppförs inom område markerat med röd begränsningslinje på **bilaga 6**. Älvstranden avser att teckna samverkans- samt genomförande/exploaterings- och marktilldelningsavtal med Göteborgs Stads Parkerings AB för uppförande av parkeringsanläggning inom området. Om avtal inte kan träffas ska Älvstranden hitta annan ägare/parkeringsoperatör till anläggningen.

4.5b Vidareöverlåtelse till Förvaltnings AB Framtiden

I enlighet med fastighetsnämndens beslut 2017-09-25 (tjänsteutlåtande med dnr 6274/17) har fastighetskontoret i uppdrag att till Älvstranden Utveckling AB överlåta de delar av fastigheterna Masthugget 712:33 m fl. som i förslag till detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl. utgör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och skola i planområdets två västligaste belägna kvarter. Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor i enlighet med punkt 4.1. Överlåtelsen villkoras med att Älvstranden Utveckling AB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt varav 10 % ska upplåtas med låg hyra i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet, se **bilaga 7**. Överlåtelsen är vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls. Som dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB förbinder sig Älvstranden att genomföra överlåtelse enligt ovan nämnda villkor.

4.6 Linbanestation

Läge för linbanestation medges i två kvarter i detaljplanen, dels vid Folkets Hus (läge A) och dels vid Masthamnsgatan östra del (läge B), se **bilaga 8**. Marken vid Folkets Hus ägs av kommunen och marken vid Masthamnsgatan ägs av Älvstranden.

Sign.

Inriktningsbeslut har fattats för läge vid Folkets Hus (läge A) av trafikkontoret på uppdrag av trafikinämnden i samråd med styrgruppen för projekt Stadslinbanan. I och med beslutet av läge vid Folkets Hus (läge A) behöver inte Älvstranden reservera marken vid Masthamnsgatan (läge B) som stationsläge.

Om linbanestationen placeras vid Masthamnsgatan (läge B) ska Älvstranden överlåta marken till kommunen och kommunen ska överlåta marken vid Folkets Hus (läge A) till Älvstranden på vid överlåtelse tidpunkten marknadsmässiga villkor.

I det fall det fattas beslut som innebär att linbanestationen inte ska genomföras inom planområdet ska kommunen överlåta marken vid Folkets Hus (läge A) till Älvstranden på vid överlåtelse tidpunkten marknadsmässiga villkor.

4.7 Markens skick

4.7a Kvartersmarkens skick

Älvstranden godtar kvartersmarken enligt **bilaga 3** i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Älvstranden får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel eller brister i kvartersmarken. Friskrivningen avser alla typer av faktiska fel.

4.7b Allmän platsmarkens skick.

Kommunen godtar allmän platsmarken enligt **bilaga 5** i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Kommunen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel eller brister i allmän platsmarken eller. Friskrivningen avser alla typer av faktiska fel

4.8 Nyttjande av kvartersmarken före tillträde

Älvstranden har inte rätt att nyttja kvartersmarken utan särskilt skriftligt medgivande innan Älvstranden formellt tillträder marken.

4.9 Gestaltning

Arbete med gestaltning ska ske inom föreslagen programorganisation för Masthuggskajen och kommande gestaltungsråd/kvalitetsråd.

Älvstranden/byggherre förbinder sig att i det fortsatta arbetet med gestaltning av höga hus enligt detaljplanen arbeta i nära samarbete stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad, nedan kallat Stadsbyggnadskontoret. Med höga hus avses här byggnader över 11 våningar i kvarteren G4, G6, F2, E4, E1, D1, D2, D3, A1, A3, A4, B1, B2, C3 enligt **bilaga 9**. Samarbetet ska leda till en gemensam syn på den yttre gestaltningen av höga hus inom detaljplanen.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

Sign.

ht gu
ms

4.10 Fastighetsbildning

Parterna ska samverka så att all fastighetsbildning genomförs flexibelt och på ett för staden bästa sätt.

5. **Markanvisning**

Älvstranden ska vid sina markanvisningar tillämpa den av kommunen genom fastighetsnämnden fastställda policyn för anvisning av mark för bostäder och verksamheter. Älvstranden ska samverka med fastighetsnämnden genom att nämnden ska höras inför beslut om markanvisning. Fastighetsnämndens bedömning ska ske utifrån nämndens ansvar för mark- och bostadsförsörjningen. Nämnden tar således inte ställning till val av aktör för det markanvisade området.

Fastighetsnämnden kommer att bevaka andelen hyresrätter i samband nämndens hörande vid Älvstrandens markanvisningar.

Kommunen genom fastighetskontoret ska vid markanvisning av figur nr 10 och 11 (den s.k. "triangeltomten") enligt **bilaga 3**, säkerställa att den exploatör som får marktilldelning åtar sig att ingå i det samverkansarbete som finns inom konsortiet Masthuggskajen där Älvstranden är en av parterna.

6. **Utförande av byggnader och anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark**6.1 Byggnation inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Byggherren ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Byggherren ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation på kvartersmarken.

Om byggherrarna påbörjar byggnation inom kvartersmarken innan de kommunala anläggningarna är utbyggda ansvarar byggherrarna för att byggnationen inte sker i konflikt med kommunens projektering av allmän plats och utbyggnad av gator, ledningar etc. och löpande stämmer av arbetet med fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen och kretslopp och vatten. Byggherrarna kan inte kräva att de allmänna anläggningarna anpassas till de av byggherrarna uppförda konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de allmänna anläggningarna. Om kommunen anser att en anpassning av de allmänna anläggningarna kan göras till den av byggherrarna uppförda konstruktionen svarar byggherrarna för samtliga de fördrande kostnader som anpassningen innebär.

Sign.

6.2 Kvalitets- och hållbarhetsprogram

Älvstranden har tillsammans med övriga konsortiedeltagare och Göteborgs Stad tagit fram kvalitets-, hållbarhetsprogram samt Grön transportplan.

Avtalsparterna ska följa intentionerna i programmen där så är fysiskt möjligt och ekonomiskt motiverat.

6.3 Tillgänglig utemiljö

Vid all nybyggnation ska god tillgänglighet eftersträvas. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

6.4 VA-anläggningar

Enligt förvaltningen Kretslopp och Vatten är ledningarna i området dimensionerade för att klara områdets nya förutsättningar.

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av Älvstranden alternativt respektive blivande/nuvarande fastighetsägare.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmarken ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnätet. Lägsta nivå på färdigt golv eller andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, dock lägst nivån + 2,8 meter. Avsteg kan göras om motsvarande eller bättre skyddsåtgärd mot översvämning ordnas, t ex pumpning. Byggherre tar kostnader för eventuell ombyggnation eller pumpstationer som kan komma att krävas på tomtmark om det visar sig att det allmänna ledningsnätet hamnar så högt att krav på däckningsnivåer mm inte kan uppfyllas.

6.5 Övrigt

Byggherrarna ansöker om och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark till exempel för va-ledningar, dagvattenlösningar mm.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa de i punkt 6 angivna förutsättningarna, skyldigheterna och villkoren.

Sign.

7. Byggplatsåtgärder

Den som utför en åtgärd ansvarar för att informera allmänheten i närområdet om projektet och byggnadsarbetena genom att på egen bekostnad till exempel sätta upp skyltar med information om vad som byggs och när arbetena beräknas vara klara. Vidare ansvarar Älvstranden/byggherre för att informera och samråda med ägare till intilliggande fastigheter och eventuella hyresgäster.

Byggherre har inte rätt att utan tillstånd nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark för upplag, arbetsvägar, uppställning eller annat ändamål. Byggherre har inte heller rätt att utan tillstånd ta bort eller förändra kommunala anordningar. Om byggherre under byggtiden har behov av att nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark ska denne, eller av byggherren anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Om byggherre önskar nyttja kommunens mark för angivna ändamål och tillstånd till detta kan medges ska avtal enligt nedan upprättas. För nyttjandet utgår avgift.

Om nyttjandet avser upplåten allmän plats eller annan offentlig plats ska bestämmelserna om upplåtelse av offentlig plats tillämpas. Tillstånd ska sökas hos polisen och avgift utgår enligt särskild taxa. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens trafikkontor.

Om nyttjandet avser övrig mark ska arrendeavtal upprättas. För nyttjandet utgår i sådant fall marknadsmässig arrendavgift. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens fastighetskontor.

Byggherre ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att inte skada omgivande gator, träd eller privatägda fastigheter.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

8. Besiktning och återställande

Före byggstart ska byggherre kalla kommunen, genom trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt kretslopp och vatten, till dokumenterad syn i syfte att tillsammans med kommunen göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. En avstämning ska vidare ske med kretslopp och vatten angående eventuell filmning av befintliga ledningar.

Byggherre ansvarar även för skador som byggherre förorsakar på kommunens befintliga anläggningar och naturmark, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår på kvartersmark. När dessa arbeten avslutats ska byggherren kalla kommunen till dokumenterad syn där eventuella påpekade skador ska åtgärdas av byggherren på dennes bekostnad.

Sign. 

Kommunen ansvarar i motsvarande omfattning för eventuella skador som kommunen orsakar på byggherrens anläggningar inom dennes fastighet.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

9. Statliga och kommunaltekniska anläggningar

Anläggningar för allmän plats delas in i generalplaneanläggningar (C-investering), stomme (B-investering) och lokal allmän plats (A-investering).

Med generalplaneanläggningar avses övergripande anläggningar som är oberoende av exploateringen.

Med stomme avses anläggningar som är en följd av exploateringen men endast delvis är till nytta för exploateringen.

Med lokal allmän plats avses anläggningar som fullt ut är en konsekvens av exploateringen.

Åtgärder under 9.1 och 9.2, med undantag av sluss i Rosenlundskanalen (C-investering) som planeras på längre sikt, ska utföras på allmän plats. Park- och naturnämnden är huvudman för lokal allmän plats park och stomme park. Trafiknämnden är huvudman för lokal allmän plats gata, stomme gata samt generalplaneanläggning. Kretslopp- och vatten är huvudman för va-anläggningarna. Trafikverket är huvudman för Oscarsleden/E45/Götatunneln.

9.1 Kommunaltekniska anläggningar

Lokal allmän plats

- Utbyggnad och ombyggnad av gator och torg inom hela planområdet inklusive ombyggnad av det kommunala vägnätet föranledd av detaljplanen enligt medfinansierings- och samverkansavtal med Trafikverket.
- Förstärkning och utbyggnad av kaj inklusive muddring.
- Bullerskydd
- Högvattenskydd längs Oscarsleden
- Dagvattenlösning/skyfallshantering inom planområdet
- Flytt av befintliga tekniska försörjningssystem föranledda av detaljplanen

Lokal allmän plats park

- Park (Kommersen)

Stomme gata

- Flytbrygga för färja och gods inklusive muddring
- Reglerhållplats vid Oscarsleden
- Första Långgatan och del av Järntorgsgatan
- Nordhemsgatan (trygg och säker skolväg) – utanför planområdet
- Flytt av hållplats Masthuggstorget

Sign.

- Ny bro till Rosenlundsgatan Skeppsbron – delvis utanför planområdet.
- Spårgeometriförändring Järntorget – utanför planområdet
- Dagvattenlösning/skyfallshantering inom planområdet

Stomme park

- Park (ovanpå tunneltak)

Generalplansanläggning gata

- Sluss i Rosenlundskanalen (redovisas i bilaga 11, men är inte finansierad i trafiknämndens investeringsplan)

Utbyggnad i särskild ordning

Allmän plats inom delar av planområdet, t. ex. den så kallade halvön (nybyggnation ut i älven), ungefärligt markerat med rött på **bilaga 10**, kan komma att byggas ut av exploatör. Om kommunen bedömer att det är lämpligt kommer det att regleras i separat tilläggsavtal mellan berörda parter. Kommunen ansvarar för att utreda frågan.

9.2 Statliga anläggningar

Lokal allmän plats

- Överdäckning inkl. installationer av Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet.
- Ombyggnad av det statliga vägnätet som är föranledd av detaljplanen.

Stomme gata

- Kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet.

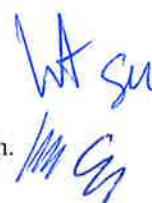
9.3 Uppstart av projektet och samordning

För detaljplanens genomförande ska en staden-gemensam projektorganisation tillsättas. Styrgrupp Älvstaden tar beslut om organisationens utformning och resurssättning. Älvstranden ansvarar för framtagande av förslag till projektorganisation samt samordning av utbyggnation av kvartersmark och allmän plats mark.

Fastighetskontoret ansvarar för och beställer projektering och utbyggnad av samtliga anläggningar enligt 9.1 inom såväl allmän plats som vattenområde. Kommunen ska samråda med Älvstranden inför beställning.

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för samordning av projektering och utförande med berörda kommunala förvaltningar, Trafikverket samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska och statliga anläggningarna.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i samråd mellan kommunen, genom trafikkontoret och Älvstranden enligt detaljplanens intentioner inklusive tillhörande kvalitetsprogram mm.

Sign. 

9.4 Projektering och iordningställande

Gatuanläggningar

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av gatuanläggningarna på allmän platsmark nämnda i punkt 9.1.

Park- och naturanläggningar

Kommunen genom park- och naturförvaltningen ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av parkanläggningarna på allmän platsmark nämnda i punkt 9.1.

Kommunen genom trafikkontoret har samordningsansvaret för de tekniska förutsättningarna att anlägga stomme park ovanpå tunneltak enligt punkt 9.1

VA-anläggningar

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna va-anläggningar nämnda i punkt 9.1. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp- och vatten innan upphandling.

I samband med utbyggnaden byggs även servisledning ut två meter innanför förbindelsepunkten på byggherres bekostnad.

Kommunen genom trafikkontoret ska samråda med Älvstranden angående ändringar, tillägg etc. av beställda entreprenader.

Kommunen genom trafikkontoret och park- och naturförvaltningen ska samråda med Älvstranden angående fakturor innan fakturering sker. Kommunen genom trafikkontoret och park och naturförvaltningen fakturerar fastighetskontoret som vidarefakturerar till Älvstranden.

Kommunen fakturerar Älvstranden i takt med genomförandet.

Statliga anläggningar

Kommunen åtagande enligt medfinansierings- och samarbetsavtal fördelas enligt **bilaga 12**.

Trafikverket sänder rekvisitioner/fakturor till fastighetskontoret enligt medfinansierings- och samverkansavtal. Kommunen genom fastighetskontoret har rätt att löpande fakturera Älvstranden för Trafikverkets upparbetade kostnader.

9.5 Finansiering och exploateringsbidrag

Älvstranden har bedömt projektets totala intäkter till ca 1 860 000 000 kr varav ca 100 000 000 kr är intäkter från kommunens försäljning av byggrätterna "triangeltomten" och hotellet vid Folkets Hus. Resterande ca 1 750 000 000 kr är intäkter från Älvstrandens byggrättsförsäljning och exploateringsbidrag från befintliga fastighetsägare. Älvstranden garanterar

Sign.

intäkter till projektet om ca 1 750 000 000 kr och fastighetsnämnden garanterar intäkter till projektet om ca 100 000 000 kr.

Älvstranden har tillsammans med kommunen bedömt kostnaderna som ska belasta exploateringen till ca 1 859 000 000 kr. Älvstranden är skyldig att bekosta utbyggnad av allmän plats (lokal allmän plats inklusive kostnader för investeringar på statlig infrastruktur och del av stomme) upp till ett belopp om 1 759 000 000 kr. Kommunen genom fastighetsnämnden ska bära exploateringsbidrag för byggrätterna "triangeltomten" och hotellet vid Folkets Hus. Beloppen indexregleras med 1/3 av vardera entreprenadindex 115, 119 och 231 med basår 2017.

Älvstranden gör idag bedömningen att intäkterna kommer att täcka kostnaderna som belöper på exploateringen. Om de verkliga kostnaderna överstiger intäkterna behöver Kommunfullmäktige fatta beslut om hur underskottet ska finansieras.

Respektive delprogram enligt programorganisation Masthuggskajen ansvarar för att följa beslutad budget. Vid avvikelse från budget ska respektive delprogram lyfta frågan till berörd nämnd eller bolagsstyrelse för vidare eskalering till Kommunfullmäktige via fastighetsnämnden eller Stadshus AB.

Älvstranden ska till kommunen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna, upp till 1 759 000 000 kr för iordningställande av statliga och kommunaltekniska anläggningar enligt 9.1 och 9.2. Beloppet indexregleras med 1/3 av vardera entreprenadindex 115, 119 och 231 med basår 2017. Älvstranden ansvarar för att inhämta exploateringsbidrag från konsortiedelägare.

Älvstrandens åtagande rörande exploateringsbidrag omfattar inte kvarter C1, C2, C3 inklusive tillhörande överbyggnadsrätter figur nr 46, 48-49 och 52 enligt **bilaga 3 och 16**. Även överbyggnadsrätt över allmän plats (s.k. 3D-utrymme) område nr 33-41, 43-45, 50 enligt **bilaga 3** samt område nr 109-110, 175-178 enligt **bilaga 5** undantas om de inte ingår i överlåtelsen/förvärvet till/från Älvstranden enligt 4.3a och 4.3b.

Kostnader för gatuanläggningar som ingår i stommen enligt punkt 9.1 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen. Trafiknämnden finansierar 50 % (trafiknämndens exploateringsplan) och Älvstranden 50% av kostnaderna för iordningsställande av gatuanläggningar tillhörande stommen.

Kostnader för park som ingår i stommen enligt punkt 9.1 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen. Park- och naturnämnden finansierar 20 % och Älvstranden 80% av kostnaderna för iordningsställande av park tillhörande stommen.

Kostnader för åtgärder enligt punkt 9.2 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen rörande kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet. Trafiknämnden finansierar 50 % (trafiknämndens exploateringsplan) och Älvstranden 50% av

Sign.

[Handwritten signature]

kostnaderna för åtgärden. Resterande åtgärder enligt punkt 9.2 finansieras av Älvstranden till 100%.

I kostnaderna för allmän platsmark ingår kostnad för inlösen av mark, rivning av anläggningar/byggnader samt övriga ersättningsposter som kan aktualiseras vid inlösenförfarande. Älvstranden ska stå för alla kostnader förknippade med inlösen av allmän plats.

Generalplaneanläggningar finansieras av kommunen och ingår inte i detta avtal.

Anläggningarnas översiktliga indelning i generalplaneanläggning, stomme och lokal allmän plats och dess kostnadsfördelning framgår av **bilaga 11**.

10. Avtal med Trafikverket - E45/Götatunneln

Parallellt med detta avtal har ett medfinansierings- och samverkansavtal med Trafikverket tecknats. Älvstranden har tagit del av detta avtal och kommunens åtagande gentemot Trafikverket förs vidare till Älvstranden enligt punkt 9.5 och **bilaga 12**.

Inlösen och/eller upplåtelse för statliga anläggningar ska ske utan ersättning. Om fastighetsägare inom eller utom konsortiet begär ersättning eller om inlösenförfarande aktualiseras ska Älvstranden stå för alla kostnader förknippade med detta.

Det åligger Älvstranden och Trafikkontoret att komma överens om en detaljerad ansvarsfördelning kopplat till åtgärder i medfinansierings- och samverkansavtalet.

Kommunen ska arbeta för att Trafikverket uppför och bekostar ventilationstorn enligt tidigare tecknat avtal mellan kommunen och Trafikverket (genomförandeavtal 1999-02-08, dnr 600-0144/99). Älvstranden tar över ansvaret för finansiering om det visar sig att tidigare avtal inte går att fullfölja. Om ventilationstornet ska integreras i kommande linbanetorn ska parterna gemensamt väcka frågan om fördelning av kostnader mellan de båda projekten.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

11. Varsamhets- och skyddsbestämmelser

Detaljplanen innebär att varsamhets- och skyddsbestämmelser införs för fastigheterna Masthugget 32:2, 30:6, 28:10, 31:4 och 31:5. Det är formellt kommunens ansvar att svara för eventuella anspråk på ersättning och/eller inlösen till följd av planbestämmelsen. Kommunen har inhämtat godkännande för planbestämmelsen från de berörda fastighetsägarna.

Sign.

12. Tillstånd enligt miljöbalken – ansökan om vattenverksamhet

Älvstranden är medveten om att tillstånd enligt miljöbalken krävs för olika åtgärder inom avtalsområdet, bl.a. lämnade kommunen och Älvstranden i juli 2017 gemensamt in en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet till mark- och miljödomstolen och det är ännu oklart huruvida tillstånd kommer att ges i enlighet med ansökan. Älvstranden har inte rätt till någon ersättning från kommunen med anledning av att tillstånd enligt miljöbalken fattas som inte stämmer överens med fastighetskontorets ansökan eller att tillstånd inte medges.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

13. Ledningar och tekniska anläggningar

Ombyggnad och utbyggnad av ledningsnät sker i enlighet med genomförandeorganisationen. Om det avser utbyggnad av allmän plats ska dessa kostnader hanteras enligt punkt 9 ovan. Om åtgärderna avser kvartersmark ska kostnaderna bäras av byggherre.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

14. Gatukostnadsersättning

Förutsatt att projektets totala intäkter täcker de kostnader exploateringen ska bära enligt punkt 9.5 har Älvstranden till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska Älvstranden och blivande ägare till Älvstrandens del av avtalsområdet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Om intäkterna inte täcker kostnaderna ska Kommunfullmäktige besluta om finansiering av underskottet enligt punkt 9.5.

15. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Byggherre ska erlägga va-anläggningsavgift till kommunen enligt vid varje betalningstillfälle för kommunen gällande va-taxa.

Tillkommande kostnader för nät för sprinkler bekostas av berörd byggherre.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

Sign.

16. Dagvatten

Byggherre/Älvstranden är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av vatten från den egna kvartersmarken så att inte skada uppstår på grannfastigheterna. Älvstranden/byggherre ska även bekosta eventuella nödvändiga anordningar för avledande av grund- och ytvatten från angränsande markområden (allmän plats) som inte ska förändras till följd av planen. Kommunen ansvarar endast för skada orsakad av sådan eventuell vattenavrinning från angränsande markområden (allmän plats), om kommunen efter överlåtelsen/överföringen av kvartersmarken har vidtagit sådana åtgärder på angränsande markområden att väsentligt ökade olägenheter i fråga om vattnets avrinning uppstått för Älvstranden/blivande byggherre.

Älvstranden/byggherre är medveten om att dagvattnet inom den egna kvartersmarken ska fördröjas och renas enligt krav i Göteborgs Stads aktuella "Reningskrav för dagvatten" innan det avleds till dike eller allmän dagvattenledning. Fördröjnings- och reningsanordning ska anläggas och bekostas av Älvstranden/byggherre.

Kommunen och Älvstranden ska gemensamt lösa omhändertagandet av grund- och ytvatten från områden utanför detaljplanen.

Parterna ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

17. Miljö

Parterna förbinder sig att följa Göteborgs stads anvisningar, "Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster".

18. Markmiljö, geoteknik, arkeologi, risk mm

Älvstranden utför, inom ramen för sitt utvecklingsansvar, samtliga för sin exploatering nödvändiga undersökningar, utredningar och åtgärder som berör sanering, geoteknik, arkeologi, riskanalyser, kajförstärkningar m m inom planområdet. Kommunen svarar, i sin egenskap av huvudman för allmän plats, på motsvarande sätt för nämnda åtgärder vid utbyggnad av allmän plats.

Parterna ska underrätta varandra innan utredningar och dylikt påbörjas och samråda om vilka åtgärder som lämpligen utförs gemensamt.

För åtgärder avseende nya kajer och brygganläggningar tillämpas principer enligt ramavtalet.

Sign.

19. Behov av särskilda bostäder, förskolor, mm

19.1 Bostäder med särskild service/gruppbostad

Kommunen äger rätt att inom avtalsområdet hyra totalt 24 st. lägenheter fördelat på tre separata enheter som formar en sammanhållen grupp om vardera 8 st. fullvärdiga lägenheter samt ytor för gemenskap och personal, som bostäder med särskild service. Varje lägenhet ska vara 40-45 m². En bostad med särskild service ska enligt BBR (Boverkets byggregler) utformas i verksamhetsklass 5b. Det innebär bland annat krav på sprinkler och att fönsterutrymning inte tillåts.

Älvstranden och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska gemensamt verka för att en tillfredställande lösning skapas. Älvstranden ska kontakta lokalsekretariatet innan planering och utformning påbörjas av det första huset som byggherre uppför inom området

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

19.2 Lägenheter till fastighetskontorets bostadsenhet

Förvaltnings AB Framtiden har tillsammans med konsortiet Masthuggskajen bestående av Älvstranden, Stena Fastigheter, Elof Hansson fastigheter, Riksbyggen, Folkets Hus samt NCC Property Development tecknat en avsiktsförklaring, **bilaga 13**. Avsiktsförklaringen innehåller utfästelse om att lämna lägenheter för nyanlända och kommunala behov under perioden 2018-2023 förutsatt att ett antal villkor uppfylls.

19.3 Förskola

Kommunen äger rätt att inom de byggnader/kvarter som benämns G6 och B2 hyra alternativt köpa den del som i detaljplanen avsatts till förskola, se **bilaga 14**. Förskoleenhet i västra delen ska innehålla 4 avdelningar och förskoleenhet i östra delen ska innehålla 5 avdelningar, totalt 9 avdelningar inom avtalsområdet.

Byggherrarna och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska gemensamt verka för att en tillfredställande lösning skapas. Avtal härom ska träffas mellan lokalsekretariatet och blivande byggherre innan planering och utformning av byggnaderna påbörjas. Älvstranden ska kontakta lokalsekretariatet i god tid innan husplaneringen påbörjas. I anslutning till förskolan ska även lekytor anordnas.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

Sign.

WA
SM
11/11/21

20. Tillfälliga åtgärder

Parterna ska gemensamt verka för att åstadkomma de tillfälliga åtgärder som kan krävas för att säkerställa ett optimalt genomförande av detaljplanen och med hänsyn till stadens övriga behov.

Utförande och finansiering av åtgärderna ska regleras utifrån Älvstrandens utvecklingsansvar och kommunens ansvar i egenskap av huvudman för allmän plats.

21. Publicering av bostäder via Boplats Göteborg

Hyresbostäder ska annonseras och förmedlas på Boplats Göteborg (www.boplats.se).

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

22. Plan- och bygglovsavgifter mm

Älvstranden ska betala lantmäteriförrättningar avseende den kvartersmark som överlåtts från kommunen till Älvstranden, byggherre ska betala bygglovsavgifter, anslutningsavgifter för vatten och avlopp m.m.

Kommunen ska betala lantmäteriförrättningar avseende allmän plats och den kvartersmark som inte ingår i överlåtelsen till Älvstranden.

Den part som tar initiativ till tidiga åtgärder svarar för eventuellt uppkommande "förgäveskostnader".

Planavtal har tecknats separat med stadsbyggnadskontoret. Planavtalet reglerar blanda annat Älvstrandens kostnadsansvar för nödvändiga konsulter och utredningar.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

23. Tidplan

Älvstranden ska tillsammans med kommunen komma överens om en utbyggnadsordning för att möjliggöra en rationell exploatering av området. Älvstranden och kommunen skall åta sig att följa den överenskomna utbyggnadsordningen om inte särskilda skäl föreligger. Dessa skäl skall då kommuniceras mellan parterna utan dröjsmål.

Sign.

Området ska under byggtiden så långt möjligt utgöra en bra boendemiljö och arbetsplats för både befintliga och tillkommande fastigheter. Parterna är överens om att stadens övergripande funktioner ska tillgodose under byggtiden.

Genomförandetiden är 10 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

24. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Älvstranden ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för Älvstranden enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som Älvstranden tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

Vid eventuell överlåtelse av sin mark inom exploateringsområdet är Älvstranden skyldig att skriftligen meddela kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

25. Övrigt

25.1 Avtal med Göteborg Energi AB rörande Rosenlundsverket

Älvstranden har tecknat avtal med Göteborg Energi AB för att hantera och bekosta eventuella risker kring Rosenlundsverket.

25.2 Avtal med Göteborgs Hamn AB

Älvstranden ansvarar för att teckna avtal med Göteborgs Hamn AB rörande förvärv av den del av fastigheten Masthugget 712:30 som markerats med röd avgränsningslinje på **bilaga 15**. Älvstranden överlåter utan ersättning den mark som i detaljplanen lagts ut som allmän plats till kommunen.

25.3 Fördelning av inkomster och utgifter

För fastigheterna utgående fastighetsskatt och andra periodiska avgifter samt all avkastning av fastigheterna betalas respektive uppbäres av kommunen i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och av Älvstranden i den mån de belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

Eftersom taxeringsvärdet för fastigheten/-erna ännu inte har fastställts är fastighetsskatten för innevarande inkomstår denna dag inte känd för kommunen. Så snart taxeringsvärdet har fastställts kommer kommunen att fakturera Älvstranden dennes andel av fastighetsskatten. Fakturan skall betalas senast inom 30 dagar.

25.4 Parkering

Älvstranden ansvarar för att säkerställa parkering inom detaljplanen, såväl tillfälliga som permanenta lösningar och detta ska ske i samråd med trafikkontoret och Göteborgs Stads Parkerings AB.

Sign.

25.5 Folkets Hus

Kommunen genom fastighetskontoret är ansvarig för att träffa nödvändiga avtal för marköverlåtelse/överföring rörande fastigheterna Masthugget 31:4-5 (Folkets Hus) för genomförande av hotellbyggrätt. Kommunen ansvarar för att i avtal om marköverlåtelse/överföring skriva in att Folkets Hus/Hotell Draken AB åtar sig att ingå i det samverkansarbete som finns inom konsortiet Masthuggskajen. Älvstranden ansvarar för att träffa avtal rörande utbyggnad, samordning, eventuella ersättningsanspråk vid inlösen, gestaltning mm med Folkets Hus.

26. **Ändringar och tillägg**

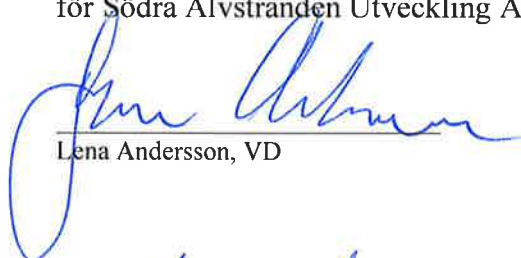
Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

27. **Twist**

Twist hänförlig till detta avtal ska i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning hänskjutas till stadsdirektören för särskilt förlikningsförfarande.

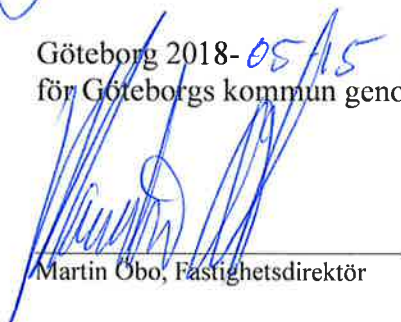
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg 2018-
för Södra Älvstranden Utveckling AB



Lena Andersson, VD

Göteborg 2018-05/15
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd



Martin Öbo, Fastighetsdirektör

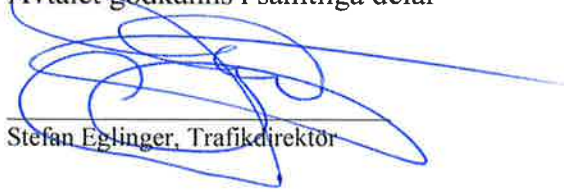


Elisabet Gondinger, Avdelningschef



Stefan Unger, Enhetschef

Göteborg 2018-05-15
 För Trafikkontoret
 Avtalet godkänns i samtliga delar


 Stefan Eglinger, Trafikdirektör

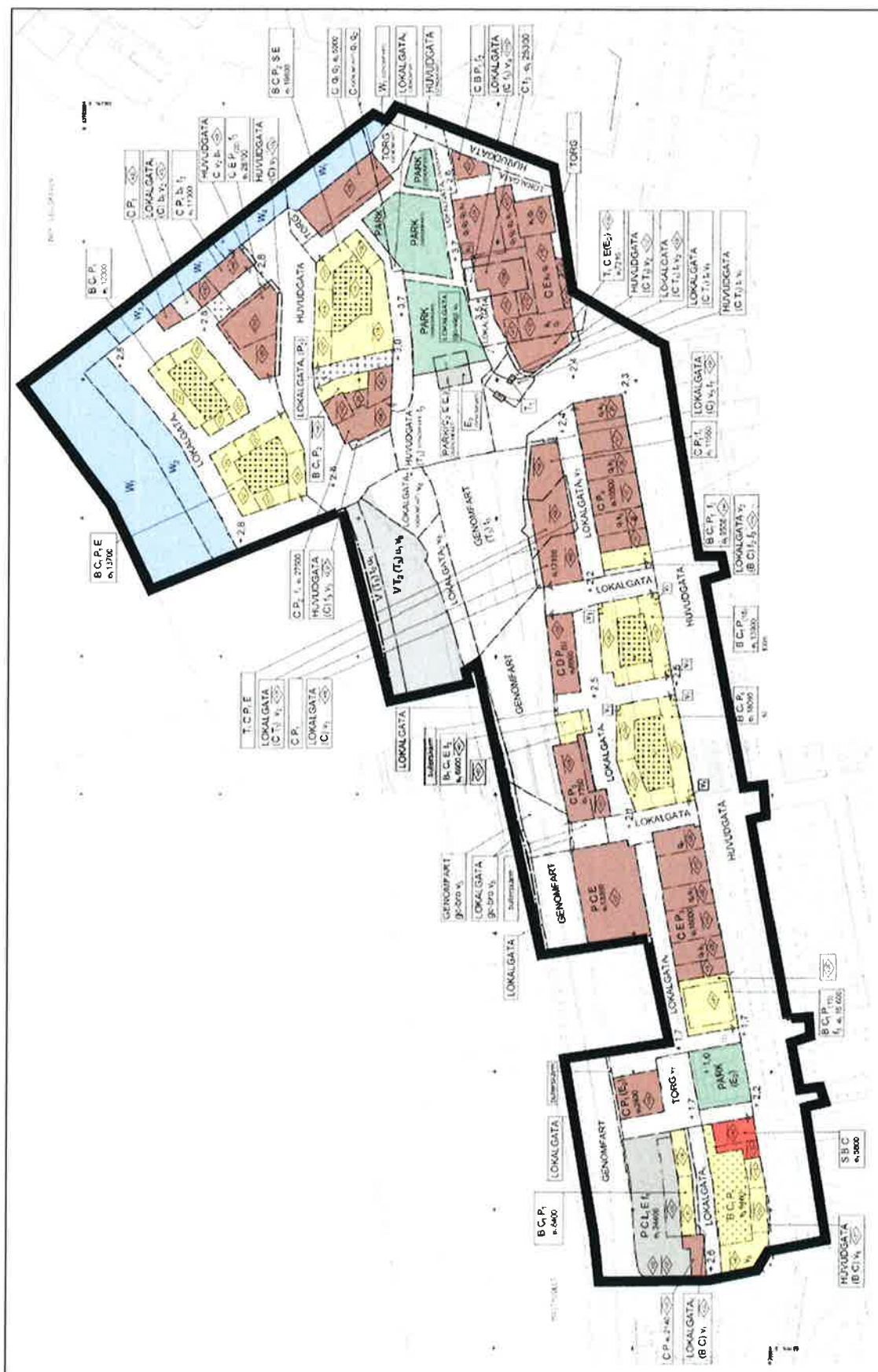
Bilagor:

- Bilaga 1 Karta utvisade kommunägd mark inom planområdet.
- Bilaga 2 Exploateringsområdet
- Bilaga 3 Karta ny kvartersmark – kommunens byggrätter
- Bilaga 4 Principer/generaliseringar prissättning vid marköverlåtelse mellan kommunen och Älvstranden
- Bilaga 5 Karta utvisande allmän platsmark som ska överlåtas från Älvstranden till kommunen.
- Bilaga 6 Älvstrandens vidareöverlåtelse av mark för parkeringsanläggning
- Bilaga 7 Tjänsteutlåtande Dnr 6274/17 – Försäljning av mark för bostäder mm vid Första Långgatan och Masthamnsgata mm
- Bilaga 8 Lägen för linbanestation.
- Bilaga 9 Gestaltning höga hus
- Bilaga 10 Område för eventuell utbyggnad av allmän plats i särskild ordning.
- Bilaga 11 Kostnadsfördelning allmän plats
- Bilaga 12 Fördelning av kommunens ansvar enligt medfinansierings- och samverkansavtal E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m fl.
- Bilaga 12.1 Medfinansierings- och samverkansavtal E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m fl.
- Bilaga 13 Avsiktsförklaring konsortiet Masthuggskajen och Förvaltnings AB Framtiden,
- Bilaga 14 Lokalisering av förskolor
- Bilaga 15 Mark som Älvstranden ska förvärva från Göteborgs Hamn AB.
- Bilaga 16 Kvarter för vilka Älvstranden inte ska svara för exploateringsbidrag

Sign.



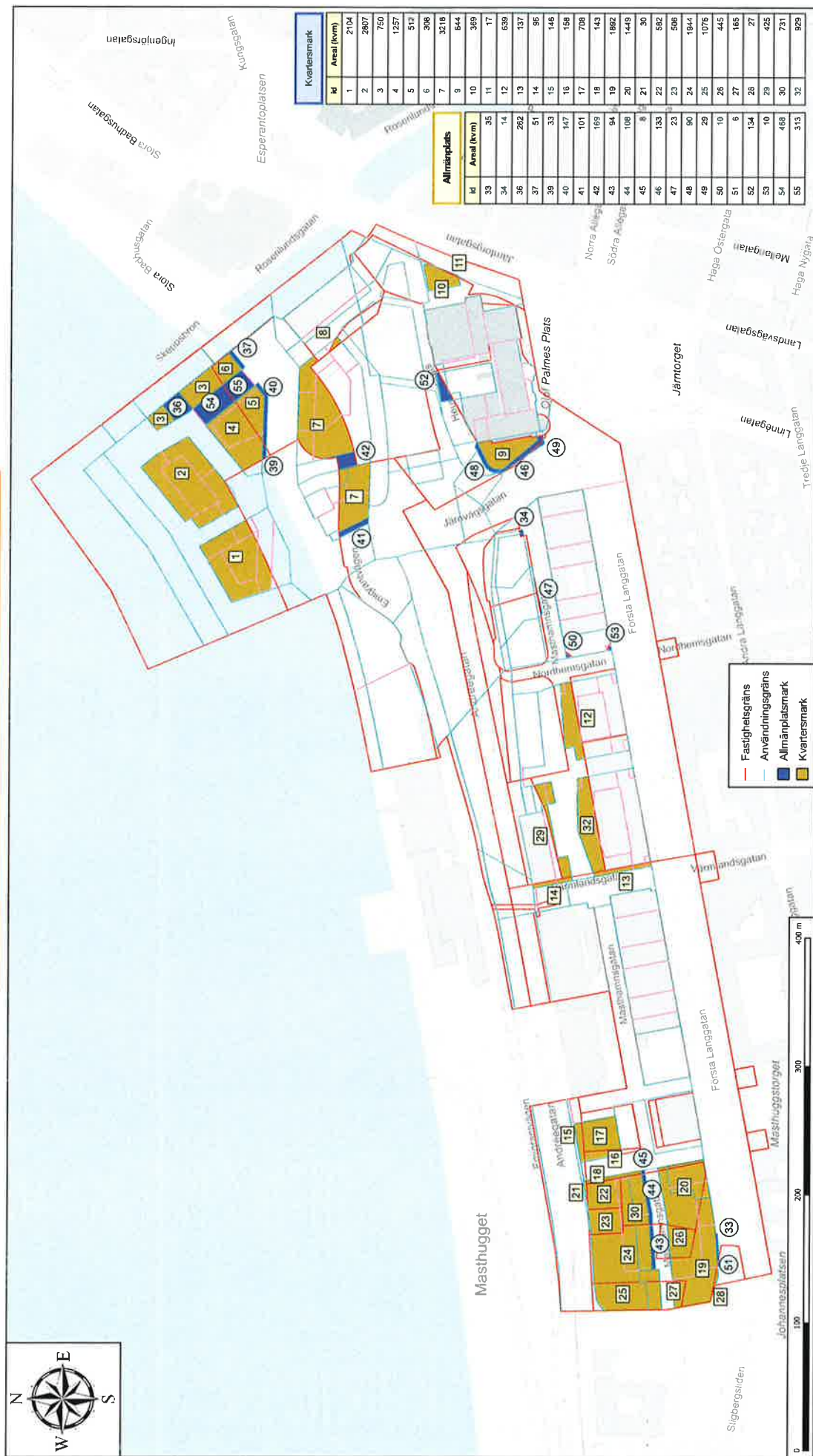
Sumant



WA
su
May

Järnvågsgatan Kommunens byggrätter

BILAGA 3



Framtagen av: Javier Falla Arce

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Wt Sa
CS

Principer prissättning av mark

- Utgår från värdering av kvartersmark, plantolkning (bedömning av vad som kan byggas) och arealmätning.
- Avdrag för kostnad för utbyggnad av allmän plats (schablonkostnad/"genomsnittlig") – fördelas på ingående BTA
- Avdrag för sanering, arkeologi – fördelat på planareal
- Älvstrandens utredningskostnader (kostnader som inte ingår i plankostnaden utan ska bekostas av kommunen i egenskap av markägare) – schablon, proportionellt i förhållande BTA

Generaliseringar som gjorts i beräkningen av BTA-ytor

Butik/lokaler:

4 m högt

Bostäder:

3 m högt

Kontor/skola:

3,6 m högt (även använt denna för hotell och vård)

Om nockhöjd anges ska sista våningsplanet endast ha 50% BTA.

Det är 60% Butik/lokal i alla bottenvåningar.

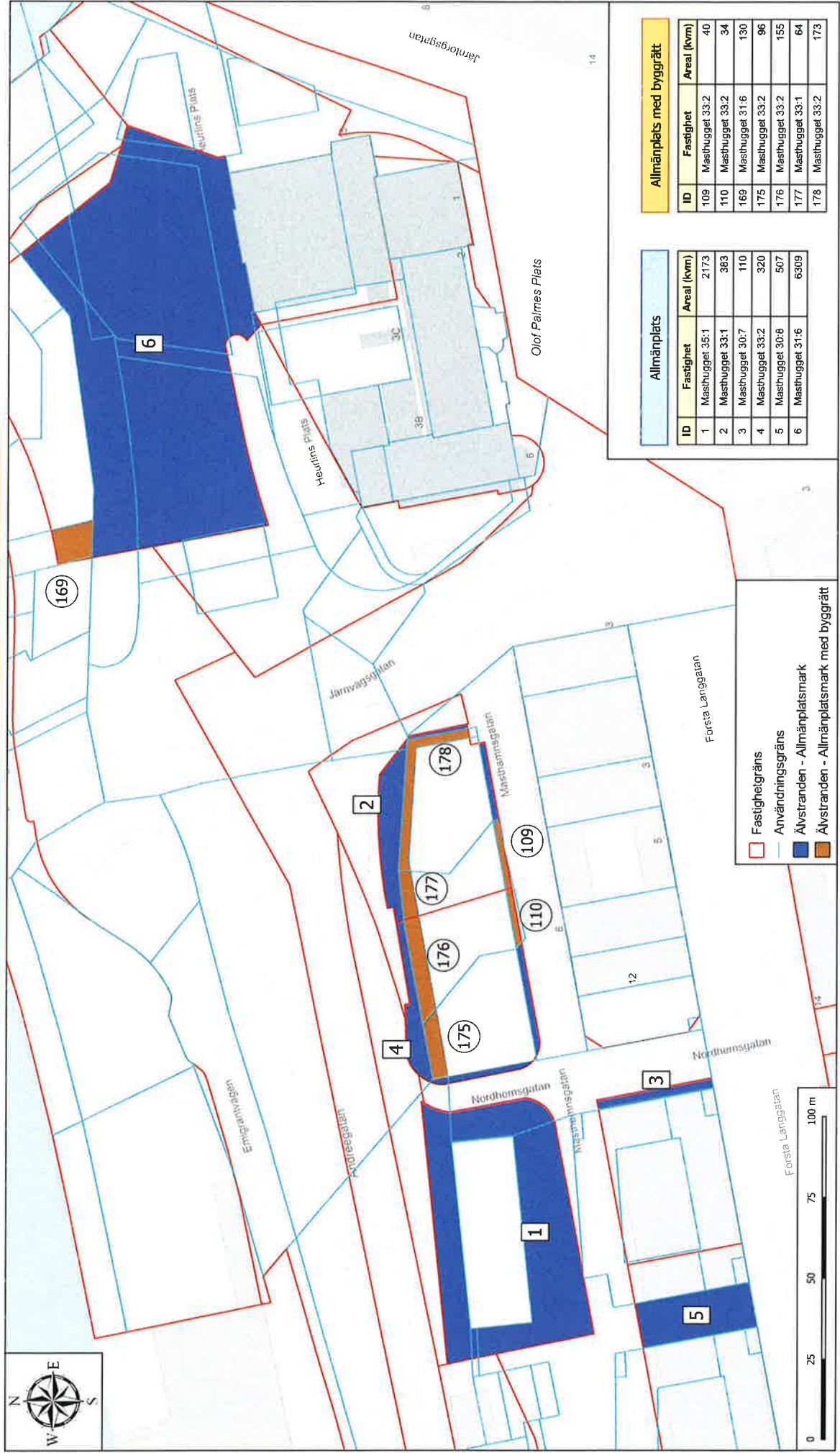
Tagit bort 2,8 m för nollplan i hela planen.

50% HR och 50% BR

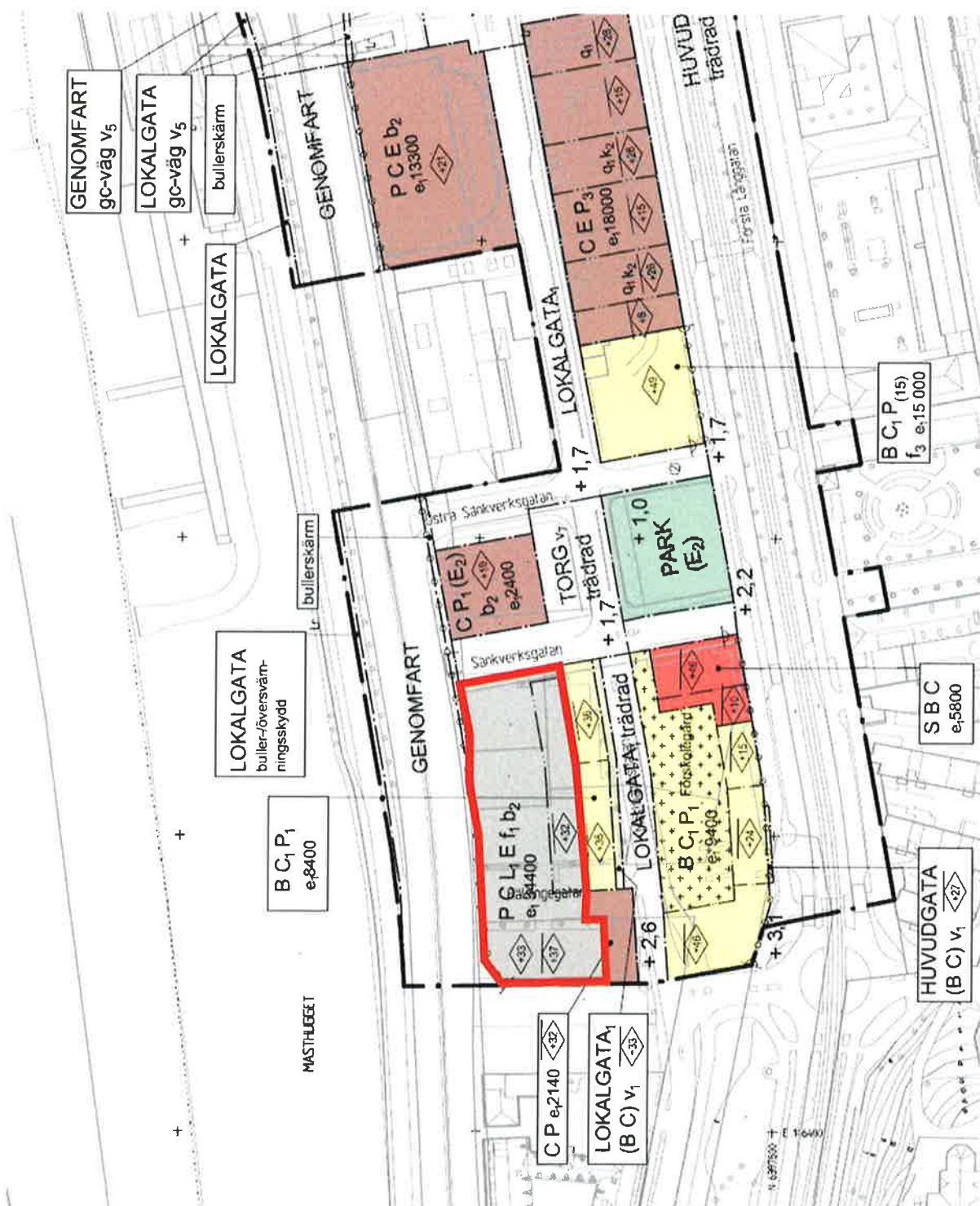
Bostäder där det är möjligt

WA
su
es

Järnvågsgatan
Älvstranden Utvecklings Allmänplats



Handwritten signature and date: 2023-11-14



Wsu
Mg



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Bilaga 7¹⁽⁹⁾

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2017-09-25

Diarienummer 6274/17

Strategiska avdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Försäljning av mark för bostäder mm vid Första Långgatan och Masthamnsgatan, markreservationer och beställning av detaljplan för bostäder vid Kärralundsvallen samt avbrytande av arbeten för temporära bostäder på tre platser

Förslag till beslut

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att med Älvstranden Utveckling AB teckna avtal om överlåtelse av de delar av fastigheterna Masthugget 712:33 m fl som i förslag till detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl utgör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och skola i planområdets två västligast belägna kvarter. Överlåtelsen ska ske på marknads-mässiga villkor med beaktande av upparbetade och kommande kostnader för utredningar, iordningställande av allmän plats och andra jämförbara exploateringskostnader. Överlåtelsen villkoras med att Älvstranden Utveckling AB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt varav 10 % ska upplåtas med låg hyra i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet. Överlåtelsen är vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls.
2. Förvaltnings AB Framtiden får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Kärralundsvallen. Reservationen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolaget/koncernen, utöver åtaganden enligt tecknat samarbetsavtal och andra särskilda åtaganden, ska lämna minst 22 bostäder till fastighetskontoret under 2018 för vidareuthyrning för kommunala behov.
3. Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Kärralundsvallen. Reservationen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolaget ska lämna minst 22 bostäder till fastighetskontoret

WA
su
1/11/17

under 2018 och till och med första kvartalet 2019 för vidareuthyrning för kommunala behov..

4. Fastighetskontoret får i uppdrag att beställa detaljplan för bostäder vid Kärralundsvallen med en volym innehållande minst 100 bostäder i flerbostadshus.
5. Förvaltnings AB Framtiden meddelas att arbetena med förberedelser för temporära bostäder vid Masthuggskajen/ Masthuggsparkeringen, Kärralundsvallen och ett område väster om Lemmingvallen ska avbrytas, och att lämnade medgivanden till att söka bygglov för temporära bostäder på dessa platser återkallas.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal om leverans av bostäder för kommunala behov med de enskilda företagen i Konsortiet Masthuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden samt med Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB.

Ärendet

Efter fastighetsnämndens ursprungliga uppdrag till fastighetskontoret i augusti 2015 om att ta fram platser för 1 000 temporära bostäder har nämnden genom flera beslut, det senaste den 12 december 2016, gett Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) medgivanden till att söka bygglov för temporära bostäder på ett antal platser i staden.

Med utgångspunkt från framförallt aspekterna bostadsförsörjning, volym och ekonomi har det fortsatta arbetet fokuserats på fyra platser; Askimsviken, Kärralundsvallen, ett område väster om Lemmingvallen samt ett område nära Masthuggskajen (Masthuggsparkeringen). Den enda av dessa platser som gått vidare till ett genomförande, och där byggande nu pågår, är Askimsviken där 57 bostäder tillskapas i temporära modulbyggnader. Produktionskostnaderna och den korta avskrivnings-tiden och hyresperioden gör att den hyra fastighetskontoret får betala i enlighet med blockhyresavtalet med Framtiden är väsentligt mycket högre än normala nyproduktionshyror för permanenta bostäder.

Sedan den 1 mars 2016 gäller *Bosättningslagen* som innebär att det fastställs tal för hur många nyanlända med beviljat uppehållstillstånd som respektive kommun ska ta emot och som ska ges möjlighet till etablering inom kommunen. För 2017 innebär tillämpningen av bosättningslagen att Göteborg ska ta emot 1098 nyanlända. Något tal för 2018 är ännu inte fastställt.

Utöver behovet av bostäder för nyanlända tillkommer behovet av bostäder för andra individer och hushåll som av till exempel medicinska eller sociala skäl har särskilt svårt att på egen hand skaffa bostad. Fastighetskontoret använder därför ibland begreppet "bostäder för kommunala behov" för att också kunna inkludera andra grupper än nyanlända i samband med bostadsanskaffning.

Totalt finns det drygt 276 000 bostäder i Göteborg (år 2016), varav cirka 150 000 är hyresrätter. Knappt hälften av hyresrätterna ägs och förvaltas av bolag inom Framtidenkoncernen. Bostadsbeståndet växer kontinuerligt och sett över en längre

LA
SU
EJ

period har detta skett i ökad takt. Under den kommande femårsperioden finns det dessutom förutsättningar för ett påtagligt ökat bostadsbyggande, bland annat beroende på den särskilda satsningen Bostad 2021.

Av de nyanlända som i enlighet med bosättningslagen kommer till Göteborg under 2017 erbjuds relativt många möjlighet till bostad i befintligt bostadsbestånd, antingen direkt via Framtidenkoncernens bolag, eller via fastighetskontoret i privata fastighetsägares bestånd, där fastighetskontoret genom särskilda avtal med utgångspunkt från bosättningslagen får möjlighet att andrahandsuthyra lägenheter. Framtidenkoncernen svarar för den klart största delen med cirka 500 lägenheter, men de cirka 100 lägenheterna från privata fastighetsägare är också mycket värdefulla.

Fastighetskontoret har goda förhoppningar om att antalet bostäder i det permanenta beståndet som kommer att kunna hyras för kommunala behov under 2018 kommer att bli förhållandevis stort. De förslag till beslut som fastighetskontoret nu lämnar kan bidra till detta.

Masthuggsparkeringen vid Första Långgatan/Masthamnsgatan – Förslag till permanent bebyggelse direkt

Bakgrund

Huvuddelen av området mellan Första Långgatan i söder och Stena Danmarks-terminal i norr ingår i pågående detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl, vilken varit ute på granskning tidigare i år. Planområdet är stort och detaljplanen kommer att möjliggöra en tät stadsbebyggelse av innerstadskaraktär med bland annat cirka 1 200 bostäder och lokaler för kontor, handel, utbildning, hotell mm. Förhoppningen är att planen ska kunna antas av kommunfullmäktige i år.

Kommunen genom fastighetsnämnden äger en relativt stor del av marken inom planområdet, men "Masthuggskajen" och därigenom den aktuella detaljplanen ingår som ett delprojekt inom "Södra Älvstranden", vilket är ett av de områden där Älvstranden Utveckling AB (ÄUAB) getts ett särskilt uppdrag att driva stadsutvecklingen.

Mot bakgrund av att utbyggnaden av bebyggelsen inom planområdet kommer att ske etappvis och under många år gav fastighetsnämnden genom beslut den 12 december 2016 Framtiden medgivande till att söka bygglov för temporära bostäder på en parkeringsyta i planområdets västra del. Det förslag som tagits fram innehåller 57 bostäder. Bedömningen är att bostäderna, om de byggs, kommer bli jämförelsevis dyra och då förutsätta en mycket hög hyresnivå. Fastighetskontoret föreslår på grund av detta att Framtiden meddelas att bolaget ska avbryta arbetet med planering för temporära bostäder på platsen samt att lämnat medgivande om att söka bygglov för temporära bostäder återkallas.

Med utgångspunkt från aktuellt förslag till detaljplan har Framtiden i dialog med bland annat ÄUAB bedömt att de i stället skulle kunna bygga uppemot 200 permanenta bostäder plus lokaler för centrumändamål och förskola inom de två

HA
SM
EN

västligast belägna kvarteren, och att deletappen skulle kunna komma tidigt i utbyggnadsprocessen. En förutsättning är dock att projekteringen och byggandet av bostäder och lokaler inom det nordvästra kvarteret samordnas med motsvarande åtgärder för det parkeringshus som planeras närmast Oscarsleden.

Föreslagen marköverlåtelse

Området vid "Masthuggsparkeringen" kan sägas ha lämnats till Framtiden för byggande av bostäder genom fastighetsnämndens beslut i december 2016, även om det då var avsikten att bostäderna skulle bli temporära. Framtiden har härigenom kunnat sätta sig in i platsens förutsättningar och är väl förberett för att kunna planera ett bra projekt här. Och mot bakgrund av Kommunfullmäktiges mål om att Framtiden ska producera 1 400 bostäder per år ter det sig rimligt att bolaget/koncernen finns representerade i ett stadsutvecklingsprojekt som detta. Framtidens stora ansvarstagande vad avser bostäder för kommunala behov ska också tillmätas betydelse i sammanhanget.

Eftersom ÄUAB som ovan nämnts har getts ansvaret att vara kommunens huvudaktör för utvecklingen och exploateringen av Södra Älvstranden ska fastighetsnämnden (som regel) överlåta blivande kvartersmark inom aktuella detaljplaner till bolaget, som sedan vidareöverlåter marken till aktuella exploatörer.

Fastighetskontoret arbetar med att ta fram ett förslag till genomförandevalt/exploateringsavtal för planområdet, inkluderande tillhörande förvärv och överlåtelser av mark, där bland annat överlåtelse av kommunägd mark i blivande kvarter till ÄUAB ingår. Den nu föreslagna överlåtelser, som indirekt riktar sig till Framtiden, föreslås därför praktiskt sett samordnas med övrig marköverlåtelse till ÄUAB inom planområdet. Fastighetskontoret föreslås därför få fastighetsnämndens uppdrag att genomföra överlåtelser med de villkor som följer av nämndens beslut.

Överlåtelser ska ske på marknadsmässiga villkor med beaktande av upparbetade och kommande kostnader för utredningar, iordningställande av allmän plats och andra jämförbara exploateringskostnader. Överlåtelser villkoras med att ÄUAB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt.

Av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper i Göteborg. Hyresnivån ska befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter ska finnas. Fastighetskontoret ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LA", "Su", and "Gy".

samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Överlåtelsen är vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls. Se vidare nedan.

Avsiktsförklaring lämnad av Konsortiet Mashuggskajen samt Framtiden
Konsortiet Mashuggskajen består av ÄUAB, Stena Fastigheter, Elof Hansson Fastigheter, Riksbyggen, Folkets Hus samt NCC Property Development.

Konsortiet tillsammans med Framtiden har tecknat en avsiktsförklaring som innehåller ett antal villkor med koppling till genomförandet av detaljplanen för Järnvägsgatan m fl. Avsiktsförklaringen innehåller utfästelser från framförallt de av organisationerna som äger, utvecklar och bygger hyresbostäder, om att lämna totalt 230 lägenheter för nyanlända eller andra kommunala behov under perioden 2018-2023 förutsatt att ett antal villkor uppfylls. Under perioden fram till och med 2020 avser bostäderna huvudsakligen lägenheter i befintligt bestånd för att därefter avse lägenheter i nyproduktion inom planområdet.

Villkor för att utfästelserna ska infrias är bland annat (delvis något omformulerat) att:

- Detaljplanen ska antas under 2017
- Genomförandavtal mellan ÄUAB och Fastighetskontoret (fastighetsnämnden) måste tecknas och överföring av kommunägd kvartersmark genomföras
- Framtiden måste få markanvisning i erforderlig omfattning
- Fastighetsnämnden beslutar om att planeringen för temporära bostäder inom planområdet ska avbrytas.

Fastighetsnämnden och fastighetskontoret rör inte över frågan om detaljplanen kan antas under 2017, men har möjlighet att på olika sätt verka för att så ska ske.

Kärralundsvallen – Förslag till ändrad inriktning från temporära till permanenta bostäder

Bakgrund

Kärralundsvallen består av en öppen gräsyta omedelbart öster om Delsjövägen i Torp. Området tillhör tillhör SDN-område Örgryte-Härlanda. Området nås via Wingårdsgatan i öster. Kärralundsvallen är i gällande detaljplan (stadsplan) från 1945 redovisat som idrottsområde.

Kärralundsvallen var en av de platser som i en första omgång lämnades till Framtiden med medgivande om att söka bygglov för temporära bostäder genom beslut i fastighetsnämnden den 21 mars 2016. Det förslag som tagits fram innehåller 44 bostäder i temporära modulbyggnader.

Genom erfarenheterna från projektet vid Askimsviken och den hyresnivå som detta projekt ger har det under en längre tid funnits en tveksamhet till att gå vidare med projektet vid Kärralundsvallen, vilket förstärkts av att antalet bostäder

su
ha
ez

dessutom är lägre än vid Askimsviken. Detta kan leda till en ännu högre hyra per kvadratmeter bostadsyta. Fastighetskontoret föreslår på grund av dels detta, dels att ett förslag till permanent bebyggelse med större bostadsinnehåll presenterat, att Framtiden meddelas att bolaget ska avbryta arbetet med planering för temporära bostäder på platsen, samt att lämnat medgivande om att söka bygglov för temporära bostäder återkallas.

Framtiden har för fastighetskontoret visat ett skissförslag för permanent bebyggelse på Kärralundsvallen som skulle kunna innehålla 100-120 bostäder i flerbostadshus.

Markreservationer och beställning av detaljplan

Fastighetskontoret föreslår i det här fallet att så kallade markreservationer lämnas som ett första steg istället för ordinarie markanvisningar. En markreservation kan lämnas för platser som ännu inte är färdigutredda och där förutsättningarna för projektet därigenom inte är helt klarlagda.

Det aktuella projektets bedömda storlek om minst 100 bostäder gör att fastighetskontoret föreslår att markreservation lämnas till två intressenter, med cirka 50 bostäder per intressent där minst hälften av bostäderna ska vara hyresrätter och hälften får vara bostadsrätter. Om det visar sig möjligt att bygga mer än 100 bostäder på platsen förbehåller sig fastighetsnämnden att kunna lämna markanvisning till ytterligare någon intressent.

Genom att avbryta arbetet med temporära bostäder vid Kärralundsvallen tappas kortsiktigt 44 bostäder för nyanlända och andra kommunala behov som troligen skulle kunna stått färdiga 2019 om projektet, trots kostnaderna, drivits vidare från idag. Genom att nu lämna markreservationer för Kärralundsvallen och ställa som krav att intressenterna under 2018-2019 tillsammans ska lämna minst 44 bostäder till fastighetskontoret för vidareuthyrning för kommunala behov, kompenseras bortfallet av bostäder för aktuella grupper fullt ut. Kostnaderna för kommunen blir också avsevärt lägre genom en påtagligt lägre hyresnivå. De boende får också bättre möjligheter att integreras i göteborgssamhället. En ytterligare fördel är att Kärralundsvallen tidigare kan bli tillgängligt för permanenta bostäder, och då med en större volym än vad de temporära hade gett.

De två intressenter som föreslås få markreservation för platsen; *Förvaltnings AB Framtiden* samt *Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB*, har båda erbjudit sig att vardera leverera 22 bostäder under 2018 (Eventuellt t.o.m. 1:a kvartalet 2019 för Hedlund Förv).

Kontoret anser att det i det specifika fallet finns motiv till att lämna markreservationer utan föregående annonsering. Med hänsyn till det stora behovet av bostäder för kommunala behov under 2018 är det viktigt att redan i år, genom avtal med olika fastighetsägare, säkra upp leveransen av bostäder för aktuella grupper till fastighetskontoret. Fastighetskontoret hanterar under hösten 2017 ett ovanligt stort antal markanvisningar och markreservationer, och av resurs- och tidsskäl skulle ett så kallat jämförelseförfarande med annonsering, utvärdering, urval samt tjänsteutlåtande till nämnden kunna hanteras först nästa år. Leveransen av bostäder i befintligt bestånd skulle då försenas, och med det krav som tillämpas

i flertalet andra markreservationer om att minst 10 % av antalet bostäder i reservationen ska lämnas i befintligt bestånd, skulle dessutom antalet bostäder med all säkerhet bli lägre, troligen 10 bostäder i stället för 44.

Föreslagen markreservations till Framtiden motiveras utöver utfästelsen om bostäder för kommunala behov bland annat av att Framtiden har ett relativt stort bestånd inom SDN-området Örgryte-Härlanda där husen saknar hiss och har en relativt låg tillgänglighet. Det är positivt med en ökad andel moderna bostäder med god tillgänglighet inom Framtidens bestånd i området för att möjliggöra att hyresgäster med olika former av rörelsehinder kan bo kvar i området genom att byta bostad. Fastighetskontoret tror också att Framtidens erfarenhet av att vara drivande i planprocesser är positiv att få med vid Kärralundsvallen vid sidan av en mindre aktör med mer begränsad erfarenhet av att delta i planarbeten.

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB (Hedlund Fastigheter) äger och förvaltar enligt egna uppgifter 330 lägenheter i Göteborg, samtliga i relativt centrala lägen. Hedlund fastigheter genomför för närvarande ett större nybyggnadsprojekt på egen mark vid Mölndalsvägen i Krokslätt där 256 hyreslägenheter tillskapas. Lägenheterna kommer att annonseras ut på Boplats Göteborg, och projektet färdigställs i sin helhet 1:a kvartalet 2019.

Fastighetskontoret anser att det erbjudande om att lämna 22 lägenheter för kommunala behov under 2018/2019 (varav hälften i befintligt, äldre bestånd och hälften i nyproduktionen) som Hedlund Fastigheter gett är mycket välkommet då det utgör en jämförelsevis hög andel av bolagets lägenhetsbestånd. Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning eller reservation i Göteborg, och det ligger i linje med en av inriktningarna i markanvisningspolicyn - att främja konkurrens och mångfald - att lämna reservationen till bolaget. Det kan också nämnas att Hedlund Fastigheter äger en fastighet vid Wingårdsgatan invid Kärralundsvallen, vilket kan ha en viss positiv betydelse vid ett detaljplanearbete för området.

Fastighetsnämnden föreslås ge fastighetskontoret i uppdrag att beställa detaljplan för området. Se vidare nedan. Efter beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden kan markreservationsen utvecklas till en markanvisning, vilket ska beslutas av fastighetsnämnden. En förutsättning för att markreservationsen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att aktören/aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy, som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

I markreservationsen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationsen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

su LA
cy

Beställning av detaljplan

Fastighetskontoret föreslås få i uppdrag att beställa detaljplan för bostäder på Kärralundsvallen med en volym innehållande minst 100 bostäder i flerbostadshus.

Kärralundsvallens läge invid Delsjövägen i kombination med den befintliga bebyggelsestrukturen och platsens karaktär gör att mycket höga krav kommer att behöva ställas på bebyggelsens gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelsemiljö.

I strategi för utbyggnadsplanering - Göteborg 2035 ingår området kring Delsjövägen i prioriterat utbyggnadsområde.

Väster om Lemmingvallen

Lemmingvallen ligger i Utby, mellan Utbyvägen och Säveåns strand. Ett obebyggt område väster om Lemmingvallen identifierades tidigt i arbetet som intressant att utreda vidare. Platsen har bedömts kunna inrymma cirka 50 bostäder i temporära modulbyggnader. Det finns fortfarande vissa frågetecken kring vilka geotekniska åtgärder som skulle krävas för det förslag till temporär bebyggelse som tagits fram, och vilka kostnader detta skulle medföra. Med hänsyn till erfarenheterna från projektet vid Askimsviken plus osäkerheten om tillkommande kostnader ur ett stabilitetssperspektiv föreslår fastighetskontoret att Framtiden ska meddelas att bolaget ska avbryta planeringen för temporära bostäder på platsen, samt att medgivandet till att söka bygglov för temporära bostäder återkallas.

Överväganden

Om nämnden beslutar i enlighet med kontorets förslag finns det goda förutsättningar för att dubbelt så många bostäder kan anvisas för kommunala behov de närmast följande åren jämfört om Framtiden skulle fullfölja de tre återstående projekten för temporära bostäder, och kostnaden för kommunen kanske endast blir hälften så hög. På några års längre sikt kan besluten också innebära att tre gånger så många nyproducerade bostäder kommer till stånd som om de temporära bostäderna skulle byggas, och bostäderna kommer att ha en högre standard och kvalitet. Och inte minst kommer sannolikt en snabbare integration i samhället att kunna ske för bland annat nyanlända.

Det av konsortiet vid Masthuggsområdet uppställda kravet om att nu liggande planförslag skall antas senast den 31 december 2017 är ett mycket tufft krav och det kommer att bli svårt att kunna hålla denna tidplan. Det är emellertid av stor vikt för utvecklingen av området, för förtroendet bland konsortiets medlemmar och för projektets genomförbarhet att tempot hålls uppe i hela planerings- och byggprocessen. Fastighetskontoret avser att bidra på alla sätt kontoret kan för att kravet skall kunna efterlevas. Detta inte minst för att behovet av bostäder för kommunala behov (se ovan) skall kunna mötas på bästa sätt. Det skall emellertid redan nu nämnas att det krävs en ordentlig kraftanstängning från samtliga inblandade parter för att målet om planantagade före kommande årsskifte skall kunna mötas. Kontorets bedömning är att viss tidsförskjutning inte äventyrar upplägget i detta tjänsteutlåtande och de för nämnden ovan redovisade förslagen

till beslut, under förutsättning att stadens samtliga organisationer verkligen i akt och mening visar på en vilja och ett arbetssätt som stödjer en så effektiv och snabb framdrift som låter sig göras. Kontoret avser att löpande hålla fastighetsnämnden informerad och uppdaterad om hur framdriften och utvecklingen i de frågor som beskrivs ovan ter sig.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Byggnadsnämnden

Älvstranden Utveckling AB

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Kartskiss – Delar av Masthugget 712:33 m fl som överläts till ÄUAB
2. Översiktskarta och detaljkarta – område för markreservation vid Kärralundsvallen
3. Översiktskarta – område väster om Lemmingvallen

Sh
W
Es

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2017-09-25. Dnr 6274/17

Delar av Masthugget 712:33 m fl
som föreslås överlåtas till Älvstranden
Utveckling AB för vidareöverlåtelse till
Förvaltnings AB Framtiden – ungefärlig
avgränsning



LA su
11/9

Översiktskarta



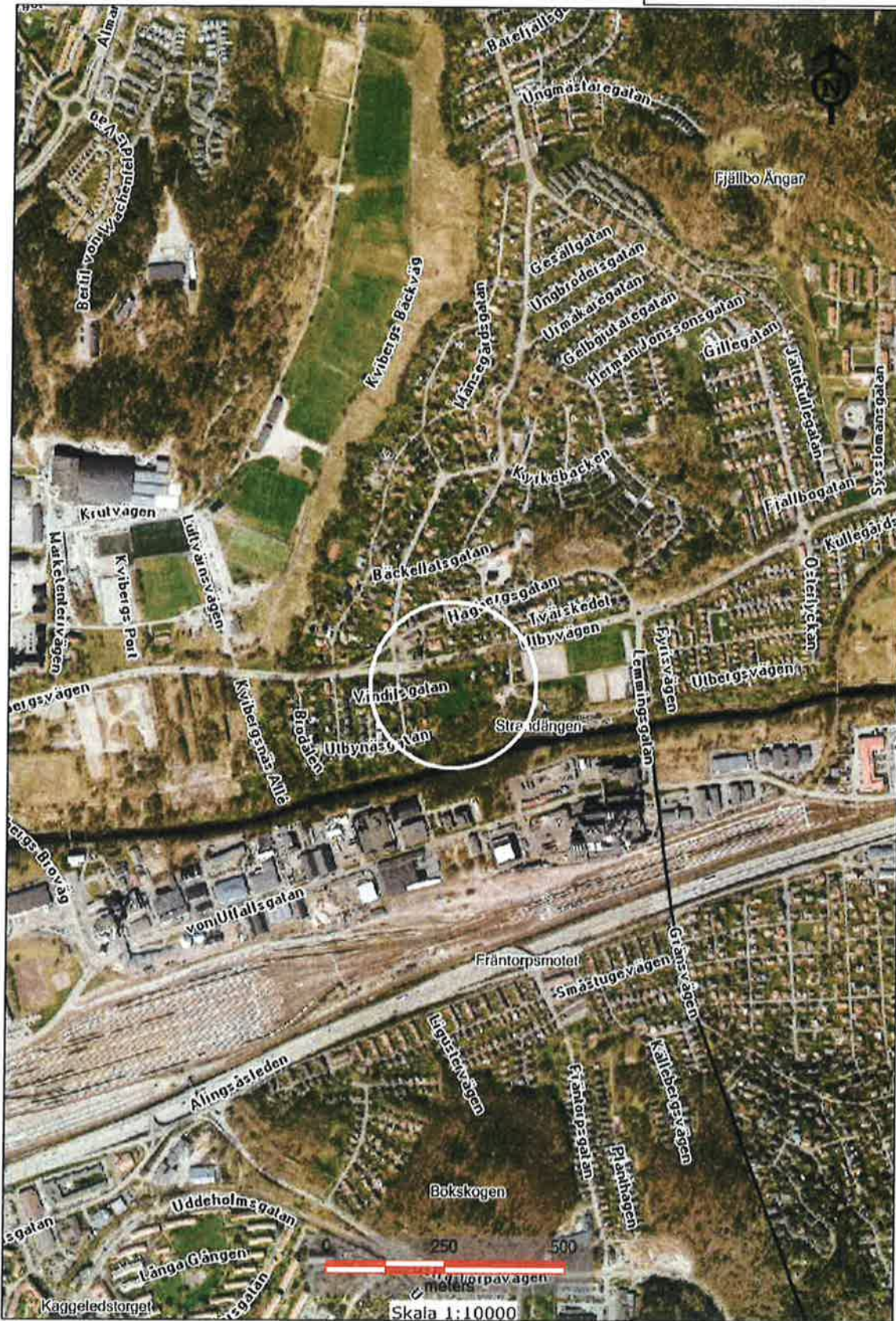
W. sm
as
um

[illegible]

W. S. L.
G. M.

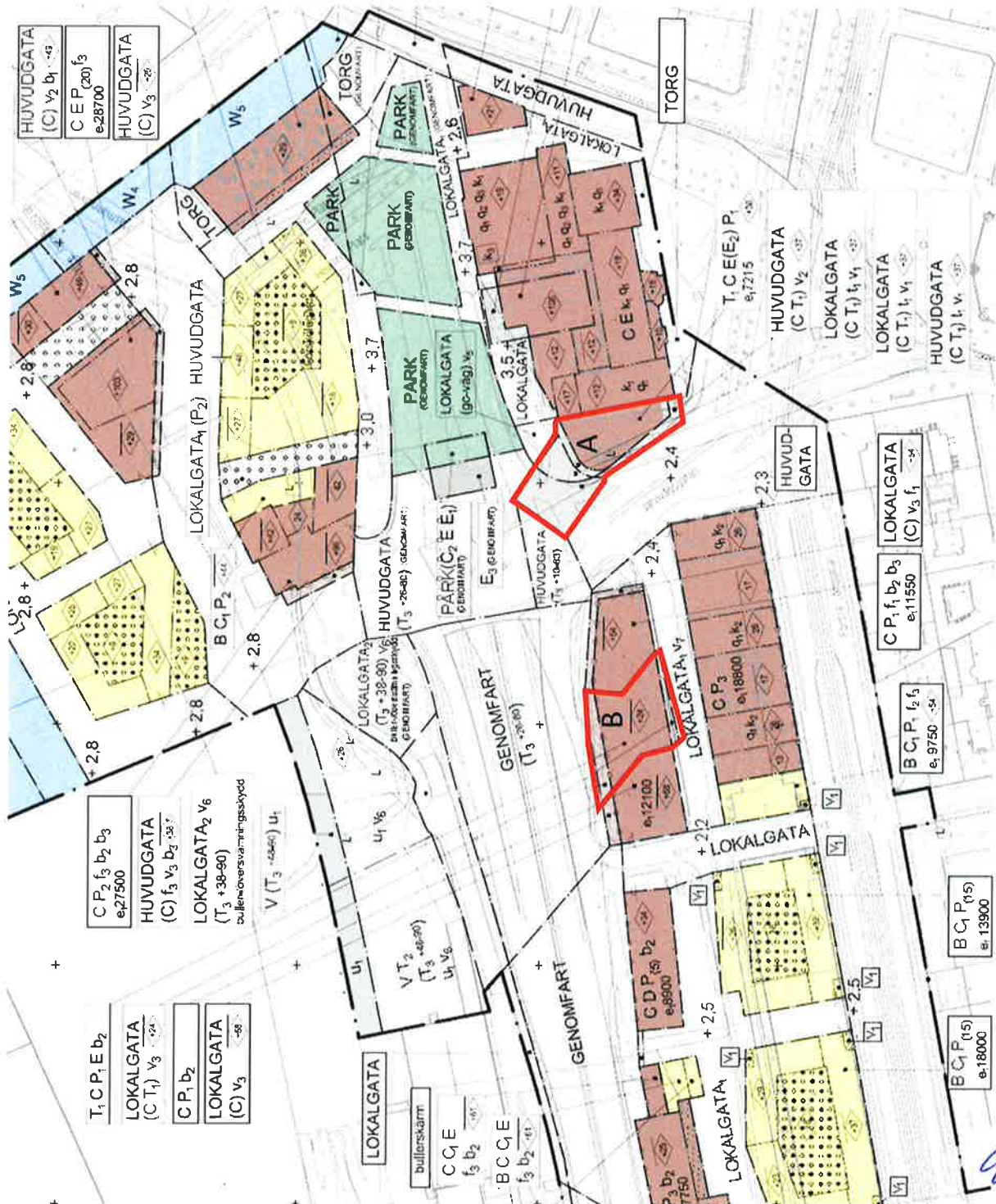
**Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2017-09-25. Dnr 6274/17
Väster om Lemmingvallen**

Översiktskarta



Wsu
G

Bilaga 8



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'LA' and 'SM'.



Handwritten notes in blue ink:

- Handwritten signature/initials.
- Handwritten text: "sm" and "1/2".



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'SM' and a signature.

Fördelning av kommunens ansvar enligt medfinansierings- och samverkansavtal E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m fl

Göteborgs kommun genom dess Fastighetsnämnden är part i medfinansierings- och samverkansavtal som har tecknats mellan kommunen och Trafikverket och är därigenom ansvarig för kommunens åtagande gentemot Trafikverket nämnda avtal. Syftet med denna bilaga är att fördela ut delar av ansvaret till Södra Älvstranden Utveckling AB och Trafikkontoret.

Paragrafhänvisningarna nedan motsvarar paragrafnumreringen i medfinansierings- och samverkansavtalet, se bilaga 12.1.

Trafikkontoret ansvarar för kommunens åtagande gentemot Trafikverket avseende

- **§ 6** - Finansiering av 50% av kostnaden för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet, åtgärd 1b.
- **§7** - Kommunen ska upprätta bygghandling (BH) för åtgärderna enligt §5 med undantag av **delprojekt överdäckning**.
- **§7** - Kommunen ska tillhandahålla underlag till förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna enligt § 5 med undantag av **delprojekt överdäckning**.
- **§7** - Kommunen ska tillhandahålla **projektet** mark som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (LOKAL- och HUVUDGATA).
- **§7** - Kommunen ska upplåta den mark som tillfälligt behöver tas i anspråk för genomförandet av åtgärderna. Behovet av tillfälligt nyttjande av mark överenskommes mellan parterna i ett senare skede.
- **§7** - Utbyggnaden av **projektet** innebär att ett antal ledningar, nätstation, skarvgropar mm tillhöriga kommunen, kommunägda bolag eller enskilda ledningsägare behöver läggas om eller anpassas till följd av **projektet**. Kommunen ansvarar för att teckna ledningsavtal avseende kostnader och utförande av dessa arbeten mellan kommunen och respektive ledningsägare.
- **§7** - Kommunen är efter färdigställandet väghållare av åtgärden 3 enligt §5 och bekostar framtida drift och underhåll.
- **§8** - Kostnadsförändringar fördelas så att Trafikkontorets andel är 50% av kostnadsförändringen för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet, åtgärd 1b.
- **§10** - Kommunens ansvar i projektorganisationen. Trafikkontoret utses vara behörigt ombud och ska tillsätta en bevakande projektledare.

LA
SN
ES

Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för kommunens åtagande gentemot Trafikverket avseende

- **§3** – Del av kommunens åtagande i avtal som avses tecknas gällande ventilationstorn med tillhörande installationer (ansvar, projektering, byggande, drift och underhåll, ekonomi) med anledning av luftkvaliteten vid tunnelmynningen samt övriga åtgärder som indirekt eller direkt berör Trafikverkets anläggningar inom **detaljplanen**. Kommunen ska arbeta för Trafikverket uppför och bekostar ventilationstorn enligt tidigare tecknat avtal mellan kommunen och Trafikverket. Älvstranden tar över ansvaret för finansiering om det visar sig att tidigare avtal inte går att fullfölja. Om ventilationstornet ska integreras i kommande linbanetorn ska parterna gemensamt väcka frågan om fördelning av kostnader mellan de båda projekten.
- **§6** - Finansiering av åtgärderna 1a, 2, 3 samt av 50% av kostnaden för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet (1b).
- **§7, §11** - Södra Älvstranden Utveckling AB ska upprätta bygghandlingen (BH) för **delprojekt överdäckning** som beräknas vara granskad och klar hösten 2018.
- **§7** - Södra Älvstranden Utveckling AB ska tillhandahålla underlag till förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna i **delprojekt överdäckning**.
- **§7** - Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för och bekostar rivning av byggnader på berörda fastigheter. Arbetena sker i samråd med Trafikverket och genomförs enligt senare överenskommen tidplan. De områden där byggnader ska rivas redovisas i bilaga 3 i medfinansierings- och samverkansavtalet.
- **§7** - Södra Älvstranden Utveckling AB bekostar framtagande av uppdaterad och kompletterad säkerhetsdokumentation gällande åtgärder ingående i **delprojekt överdäckning**.
- **§8** – Kostnadsförändringar fördelas så att Södra Älvstranden Utveckling AB andel är 100% av kostnadsförändringen för åtgärderna 1a, 2 och 3 samt andel 50% kostnadsförändringen för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet, åtgärd 1b.

ht
gu
en
ls

Ärendenummer	
Trafikverket	TRV 2017/11040
Göteborgs kommun	FK 4517/13

Medfinansierings och samverkansavtal – E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m.fl., Göteborgs kommun

Mellan nedanstående parter träffas härmed avtal om medfinansiering och samverkan enligt följande:

§1 Parter

Trafikverket, region väst, org.nr. 202100-6297, 781 89 Borlänge, nedan kallad Trafikverket.

Göteborgs kommun, org.nr. 212000-1355, genom dess fastighetsnämnd, Box 2258 403 14 Göteborg, nedan kallad Kommunen.

§2 Definitioner och begrepp

Följande definitioner och begrepp används i detta avtal:

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget Göteborgs Stad, Västra Götalands län, nedan kallad **detaljplanen**.

Med **projektet** ska i detta avtal förstås arbeten som omfattar ombyggnad av E45.01 av- och påfartsramper inkl. överdäckning och installationer vid Järntorgsmotet, kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet samt ombyggnad av statligt och kommunalt vägnät som är föranledd av **detaljplanen** i enlighet med §5.

Med **delprojekt överdäckning** ska i detta avtal förstås arbeten som omfattar överdäckning av Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet samt installationer vid Järntorgsmotet. **Delprojekt överdäckning** är en del av åtgärd 1a enligt §5 och redovisas schematiskt med röd streckad avgränsningslinje på bilaga 2.

§3 Syfte och bakgrund

Syftet med detta avtal är att reglera respektive parts åtagande och ekonomiska ansvar för genomförandet av **projektet**. Se bilaga 1, Illustrationsplan till **detaljplanen**.

Kommunen har genom en genomförbarhetsstudie utrett möjligheten att överdäcka Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet och visat att det är tekniskt, trafiksäkerhetsmässigt och ekonomiskt genomförbart.

Medfinansiärens nytta och motivering av finansiering

I samband med kommande stadsutveckling längs södra älvstranden ser Kommunen en stor fördel i att bygga bort den trafikbarriär som Götatunnelns ramper upp mot Järntorgsmotet skapar. Genom

att komplettera befintliga ramper med en överdäckning möjliggörs anläggandet av ett parkområde som förbinder Järntorget med Göta älv. Överdäckningen medför bl.a. sänkta bullernivåer och förbättring av luftkvaliteten intill parkområdet och föreslagna fastigheter i dess närhet. Överdäckningen samt övriga åtgärder som ingår i projektet är en förutsättning för **detaljplanen** och för ett säkert byggande i den takt som planeras för att tillgodose det stora behovet av bostadsbyggande, verksamheter och skolor i området.

Genomförda studier och utredningar

- Genomförbarhetsstudie 2017-12-08 för åtgärder på väg E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m.fl., Göteborgs kommun.
- Ställningstagande-EJ byggande av väg, Götatunnelns mynning vid Järntorget, Trafikverket 2017-12-12, TRV2017/111585.

Ytterligare avtal

Parterna har för avsikt att teckna ytterligare avtal avseende kommunens rätt att utföra park ovanpå Götatunnelns överdäckning i enlighet med detaljplanen.

Parterna har för avsikt att teckna ytterligare avtal gällande ventilationstorn med tillhörande installationer (ansvar, projektering, byggande, drift och underhåll, ekonomi) med anledning av luftkvaliteten vid tunnelmynningen samt övriga åtgärder som indirekt eller direkt berör Trafikverkets anläggningar inom **detaljplanen**.

§4 Tidigare avsiktsförklaring eller avtal avseende medfinansiering och samverkan för åtgärden

Parterna har tidigare träffat medfinansieringsavtal avseende upprättande av genomförbarhetsstudie för åtgärder på väg E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av **detaljplanen**, TRV 2016/110401.

§5 Beskrivning av åtgärder

Avtalet omfattar följande åtgärder i anläggningar som Trafikverket och Kommunen äger och ansvarar för. Åtgärderna framgår av Genomförbarhetsstudien och redovisas schematiskt i bilaga 2.

Åtgärder i den statliga infrastrukturen

Åtgärd 1a. Ombyggnad av E45.01 av- och påfartsramper inkl. överdäckning och installationer vid Järntorgsmotet.

Åtgärd 1b. Kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet.

Åtgärd 2. Ombyggnad av det statliga vägnätet

Åtgärder i den kommunala infrastrukturen

Åtgärd 3. Ombyggnad av det kommunala vägnätet

§6 Finansiering

Totalkostnaden för åtgärderna inkl. projektering och byggherrekostnad som omfattas av detta avtal uppgår till **160 mnkr** i prisnivå 2017-11. Kostnaderna är preliminära och bygger på genomförbarhetsstudien framtagna av Kommunen. De faktiska kostnaderna kan därför komma att

ht
su
G

förändras på grund av t.ex. rådande marknadsläge och platsspecifika förutsättningar i ett senare skede.

Finansieringen av åtgärderna fördelas enligt nedan:

				Finansiär		
Nr.	Åtgärder	Utförare	Kostnad (mnkr)	TRV NTP	TRV LTP	Avtalspart Kommunen
Åtgärder i den statliga infrastrukturen (Trafikverket)						
1a	Ombyggnad av E45.01 av- och påfartsramper inkl. överdäckning och installationer vid Järntorgsmotet.	Trafikverket	130			130
1b	Kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet.	Trafikverket	8			8
2	Ombyggnad av det statliga vägnätet.	Trafikverket	2			2
SUMMA			140			140
Åtgärder i Kommunens anläggning						
3	Ombyggnad av det kommunala vägnätet.	Trafikverket	20			20
SUMMA			20			20
Totalkostnad för alla åtgärder i detta avtal			160			160

Omräkning av preliminära kostnader enligt ovan till utbyggnadsårets prisnivå sker med Trafikverkets Infrastrukturindex Investering Väg.

Medfinansieringen till den statliga anläggningen beräknas uppgå till totalt **140 mnkr**. Finansiering till det kommunala vägnätet beräknas uppgå till totalt **20 mnkr**.

Kommunen ska till Trafikverket i och med rekvisition och fakturering betala de faktiska kostnaderna för åtgärder 1-3, se §9.

Grundutförande och tillägg

Åtgärd 1-2 utgör tilläggsåtgärder till den statliga infrastrukturen och uppgår till totalt **140 mnkr**.

Trafikverket svarar för kostnaderna för drift och underhåll för de delar som utgör ett tillägg till den statliga anläggningen och som således inneburit merkostnader. Merkostnaden har bedömts som marginell i förhållande till den totala drift- och underhållskostnaden för den berörda anläggningen.

§7 Ansvarsfördelning

Trafikverkets ansvar

1. Trafikverket ska granska och överta ansvaret för upprättade bygghandlingar (BH) för åtgärderna 1-3 enligt §5.
2. Trafikverket ska upprätta förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna 1-3 enligt §5.

W
su
Es

3. Trafikverket ska utföra eller låta utföra åtgärderna 1-3 enligt §5.
4. Trafikverket ansvarar för att genomförandet samordnas med KomFram.
5. Trafikverket ska uppdatera och komplettera säkerhetsdokumentation gällande åtgärder ingående i **delprojekt överdäckning**.
6. Trafikverket blir efter färdigställande väghållare av åtgärderna 1-2 enligt §5 och bekostar framtida drift och underhåll.
7. Flera anläggningar som ingår i **projektet** ska Trafikverket äga och sedan vara huvudman för. Kommunen uppdrar åt Trafikverket att samordna upphandlingen med Göteborg Stad, Trafikkontoret avseende anläggningar som är Kommunens (åtgärd 3). Trafikverket ansvarar för att det framgår av förfrågningsunderlaget att upphandlingen samordnas med Göteborgs Stad, Trafikkontoret. Trafikverket är ombud och beställare.
8. Utbyggnaden av **projektet** ska utföras på sådant sätt att pågående verksamheter och trafiken i området ska fungera. Trafikverket ska upprätta skedesplaner som ska tillsändas trafikkontoret samt berörda fastighetsägare för yttrande.
9. Trafikverket utför och iordningsställer kommunala gatuanslaggningar ingående i projektet. Arbetena ska utföras i enlighet med av kommunen upprättad bygghandling för åtgärd 3. Trafikverket ska upprätta relationshandlingar och driftbesked enligt trafikkontorets anvisningar, Teknisk handbok. Vidare gäller trafikkontorets "Bestämmelser för arbeten inom gatu- och spårområden i Göteborg" enligt senast gällande utgåva. Trafikverket ska, vid behov, upprätta tillfälliga trafikanordningsplaner enligt trafikkontorets anvisningar.
10. Inom avtalsområdet finns ledningar, skarvgropar, nätstation mm tillhörande kommunen, kommunägda bolag eller enskilda ledningsägare som behöver läggas om, tas bort eller anpassas till följd av **projektet**. Dessa åtgärder ingår i **projektet** och i Trafikverkets utförandeansvar.
11. När respektive anläggning inom åtgärd 3 färdigställts ska de slutbesiktigas och godkännas av trafikkontoret. Slutbesiktning ska föregås av en slutkontroll. I det fall överlämnandet sker före slutbesiktning ska en förbesiktning ske.

Trafikverket kallar till besiktning senast sex veckor före önskat besiktningsdatum.

Fyra veckor före besiktning ska relationshandlingar/underlag och driftbesked, per anläggning eller del därav, överlämnas enligt trafikkontorets Teknisk Handbok för granskning. Levererade relationshandlingar/underlag är en förutsättning för ett övertagande av anläggningarna och utföra drift och underhåll.

Relationshandlingarna som redovisar konstbyggnader som ska övertas av Kommunen ska redovisas i enlighet med gällande krav i Teknisk Handbok samt inrapporteras till dataregistret BatMan.

Anläggningarna övergår efter för- och slutbesiktning i Kommunens ägo, varefter Kommunen övertar drift och underhåll av dessa.

Garantiåtagande kvarstår hos Trafikverket under garantitiden som är 5 år, räknat från den dag som anges i utlåtandet över slutbesiktningen. Före garantitidens utgång ska Trafikverket kalla till garantibesiktning.

12. När respektive anläggning inom åtgärd 1-2 färdigställts ska de slutbesiktigas. Trafikkontoret ska kallas till slutbesiktningen.
13. Trafikverket ska i samband med utbyggnaden av **projektet** utföra de provisoriska anläggningar inom området för **projektet** som krävs till följd av utbyggnaden. Tillfälliga anordningar ska samrådats och överenskommas med trafikkontoret.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HT", "su", and "Es".

Kommunens ansvar

1. Kommunen ska upprätta bygghandling (BH) för åtgärderna enligt §5.
2. Kommunen ska tillhandahålla underlag till förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna enligt § 5.
3. Tillåtna belastningar på överdäckningen ska säkerställas i **detaljplanen** genom hänvisning till Genomförbarhetsstudien 2017-12-08.
4. Inom detaljplanlagt område ska kommun enligt väglagen § 7 tillhandahålla mark eller det utrymme som behövs för utbyggnad av allmän väg. När **detaljplanen** vunnit laga kraft ska Kommunen tillhandahålla Trafikverket de delar av kommunägda fastigheter som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (GENOMFART). Vidare ska Kommunen lösa in delar av de enskilda fastigheter som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (GENOMFART) i syfte att tillhandahålla Trafikverket marken.

Marken ska tillhandahållas Trafikverket utan ersättning.

5. Kommunen ska tillhandahålla **projektet** mark som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (LOKAL- och HUVUDGATA).
6. Kommunen ansvarar för och bekostar rivning av byggnader på berörda fastigheter. Arbetena sker i samråd med Trafikverket och genomförs enligt senare överenskommen tidplan. De områden där byggnader ska rivas redovisas i bilaga 3.
7. Utbyggnaden av **projektet** innebär att ett antal ledningar, nätstation, skarvgropar mm tillhöriga kommunen, kommunägda bolag eller enskilda ledningsägare behöver läggas om eller anpassas till följd av **projektet**. Kommunen ansvarar för att teckna ledningsavtal avseende kostnader och utförande av dessa arbeten mellan kommunen och respektive ledningsägare.
8. Kommunen ska upplåta den mark som tillfälligt behöver tas i anspråk för genomförandet av åtgärderna. Behovet av tillfälligt nyttjande av mark överenskommes mellan parterna i ett senare skede.
9. Kommunen bekostar framtagande av uppdaterad och kompletterad säkerhetsdokumentation gällande åtgärder ingående i **delprojekt överdäckning**.
10. Kommunen är efter färdigställandet väghållare av åtgärden 3 enligt §5 och bekostar framtida drift och underhåll.

§8 Hantering av kostnadsförändringar

Kostnadsförändringar fördelas så att Trafikverkets andel är 0 % och Kommunens andel är 100 % av kostnadsförändringen, såvida kostnaderna är att hänföra till detta avtal, i förhållande till de i §6 preliminärt beräknade kostnaderna.

§9 Betalning

Trafikverket rekviderar medfinansieringen (åtgärd 1 och 2) och fakturerar (åtgärd 3) Kommunen i löpande prisnivå enligt självkostnadsprincipen. Betalning ska ske mot rekvisition/faktura inom 30 dagar efter mottagandet. Till rekvisitionen/fakturan ska bifogas verifikationer, med uppdelning av kostnader enligt senare överenskommelse mellan parterna. Arbeten skall vara utförda när rekvisiteringen sker om inte annat avtalats.

HA
su
Es
1/4

Rekvisioner och fakturor sänds till:

N200/Fastighetskontoret
Intraservice
405 38 Göteborg
Mottagarkod: 5236

§10 Projektorganisation och former för parternas samarbete

Parterna ansvarar för genomförandet av sina respektive åtaganden enligt §7.

Parterna utser behöriga ombud. Ombuden ansvarar för att rätt kompetenser inom respektive ansvarsområde bistår med information och granskning av arbetet genom att involvera specialister inom de sakområden som berörs. Ombud har befogenhet att avgöra frågor härrörande ur detta avtal, såsom åtaganden, omfattning, tid, besiktning och ekonomi.

Trafikverket och Kommunen ska tillsätta en samverkansgrupp, snarast efter att detta avtal tecknats, med representanter för parterna med uppgift att hantera övergripande frågor inom **projektet** samt för övriga åtgärder kopplade till **detaljplanen**. Kommunen har rätt till full insyn i hela genomförandeprocessen, exempelvis planering, organisation och upphandling.

Kommunen ska tillsätta en bevakande projektledare.

Part skall utan dröjsmål underrätta motparten om brister upptäcks i handlingar, avvikelser i antagna befintliga förhållanden eller omständigheter av betydelse i förhållande till detta avtal.

Avstämning ska ske löpande mellan Trafikverket och Kommunen.

§11 Tidsplan

Detaljplanen förväntas antas av Göteborgs kommunfullmäktige våren 2018.

Bygghandlingen (BH) för **delprojekt överdäckning** beräknas vara granskad och klar hösten 2018.

Trafikverket avser att genomföra **delprojekt överdäckning** under sommarhalvåret med hänsyn till att minimera trafikstörningen. **Delprojekt överdäckning** planeras starta inom 24 månader efter det att **detaljplanen** vunnit laga kraft.

Övriga åtgärder genomförs enligt senare överenskommen tidplan.

§12 Avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt från och med den tidpunkt när det undertecknats av parterna och längst fem år efter det att **detaljplanen** vunnit laga kraft. Avtalet kan därefter förlängas i ytterligare fem år genom ett särskilt tilläggsavtal om avtalets förutsättningar väsentligen kvarstår.

Avtalet upphör dock att gälla om **detaljplanen** i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag inte vinner laga kraft.

Wt su
Es

Parterna har rätt att häva avtalet om respektive parts åtagande och ansvar måste avbrytas på grund av omständigheter, som har uppkommit utan parternas vållande, innebärande att förutsättningarna för avtalet väsentligt rubbas.

Om avtalet upphör att gälla ska Trafikverket stå skadefri och Kommunen stå för samtliga upparbetade kostnader och eventuella övriga kostnader som avtalet och dess upphörande medför för Trafikverket.

§13 Övrigt

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknas av parter för att vara giltiga.

Om Kommunen överlåter genomförandet enligt detta avtal till annan part ska överlåtelsen godkännas av Trafikverket.

§14 Tvist

Tvist avseende tillämpning eller tolkning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk lag.

Bilagor:

1. Illustrationsplan till detaljplanen
2. Schematisk redovisning av åtgärderna 1-3
3. Berörda byggnader som behöver rivas

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stadshuset 2018-02-19

Ort och datum

Trafikverket, Lena Erixon

Ort och datum

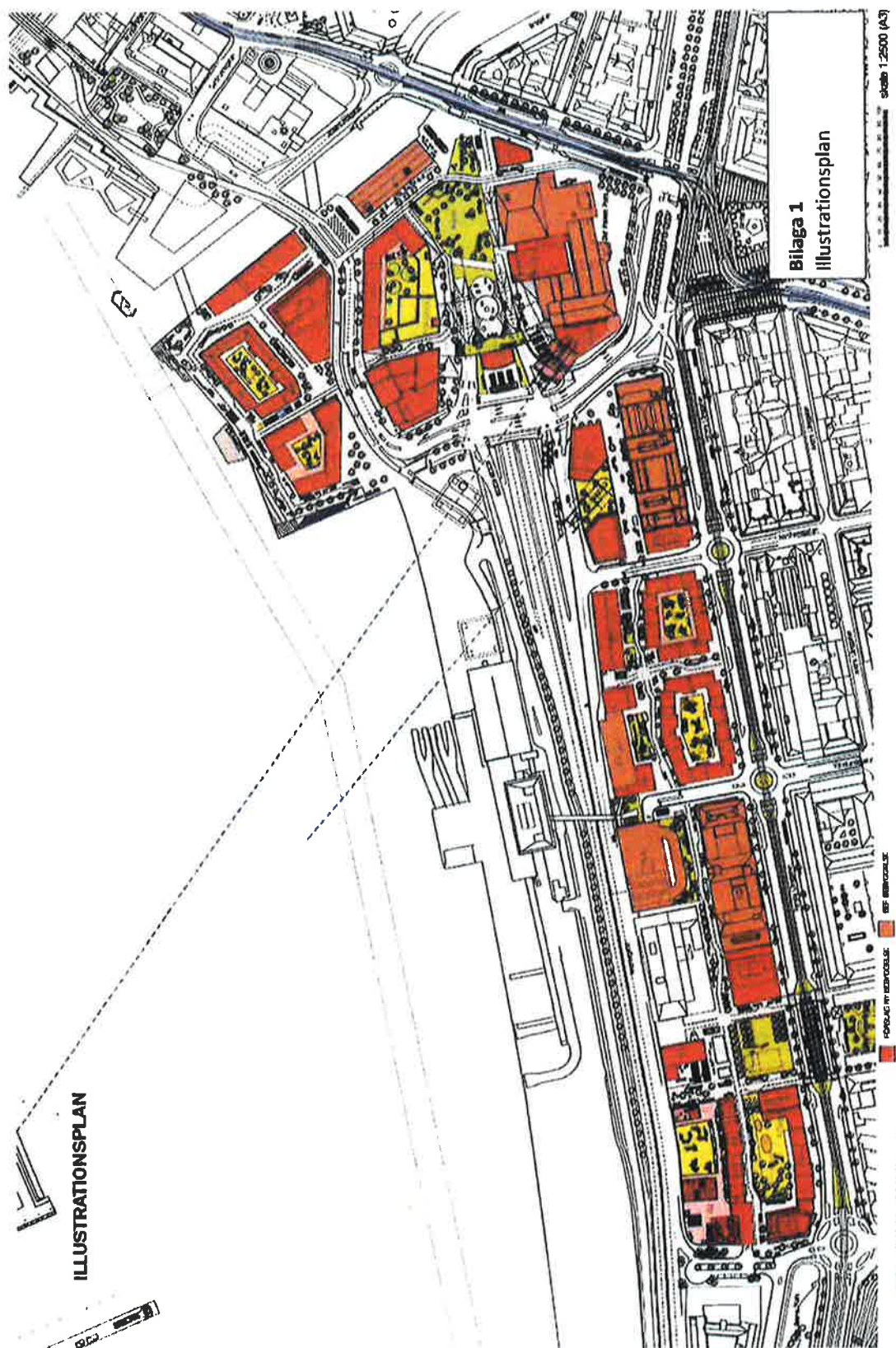
för Göteborgs fastighetsnämnd
Martin Öbo

Avtalet godkännes av:

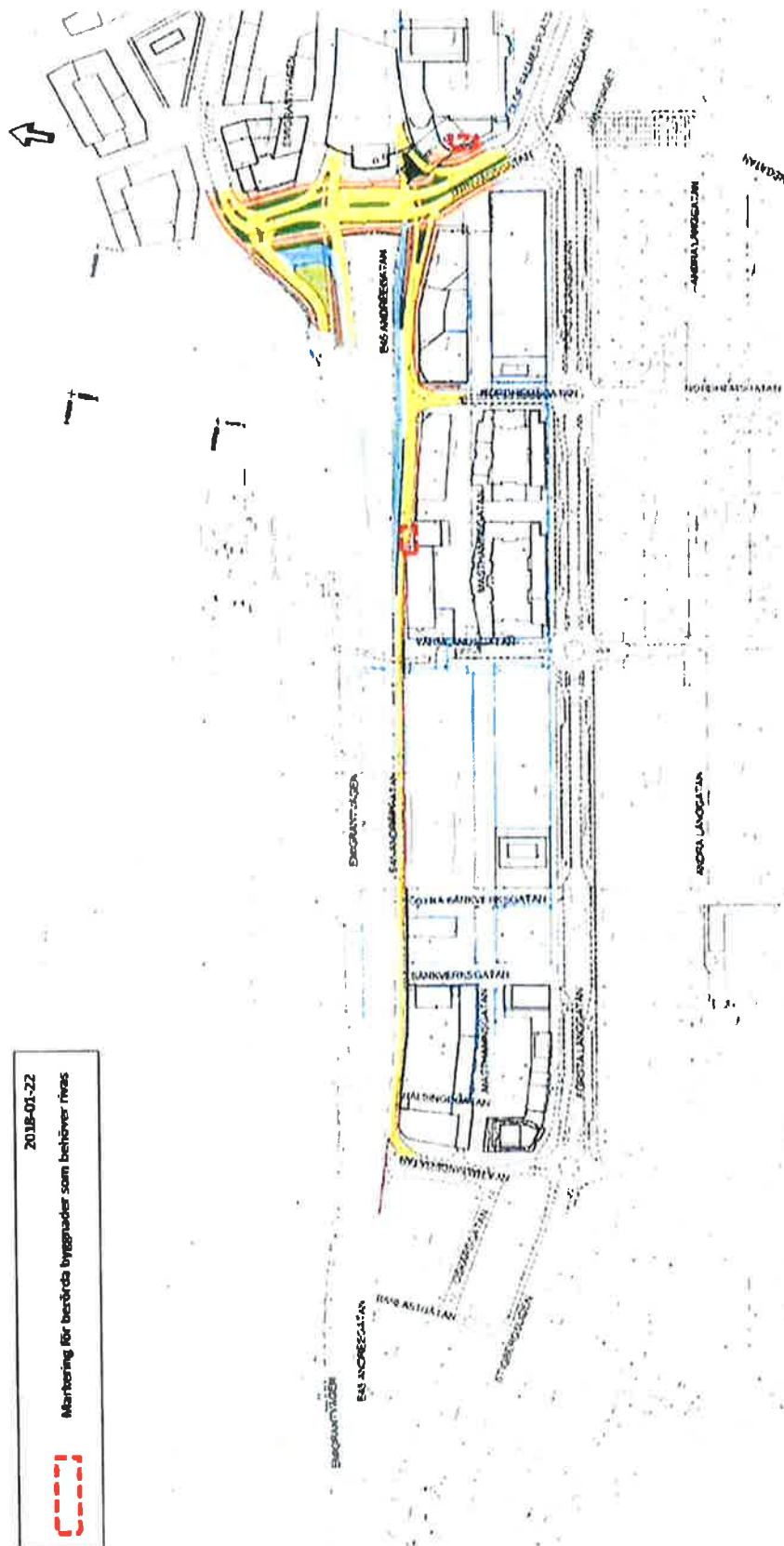
Ort och datum

Göteborgs kommun
Trafikkontoret, Stefan Eglinger

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right corner.



2018-01-22
Markering för berörda byggnader som behöver rivras



Bilaga 3, Berörda byggnader som
behöver rivras
Åtgärder E45/Oscarleden

W
su
E

INKOM Fastighetskontoret 2017 -09- 21 Dnr. 6274/17
--

Datum 2017-09-18
Diarienummer 0665/17

Göteborg Stads Fastighetskontor
Postgatan 10
40314 Göteborg
Att: Dir Martin Öbo

Avtal Masthuggskajen

Bifogat följer signerat avtal kring bostäder för socialt behov på Masthuggskajen.

Vänliga hälsningar

Rune Arnesen
Projektchef
E-post: rune.arnesen@alvstranden.goteborg.se
Telefon: 031-368 96 61

Bilagor

1. Avtal

Dato 170911

**VILKORAT AVTAL
MELLAN
FASTIGHETSKONTORET OCH KONSORTIET MASTHUGGSKAJEN**

BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA OCH SOCIALA BEHOV INOM DETALJPLAN JÄRNVÅGSGATAN MFL.

Älvstranden Utveckling har i samarbete med Konsortiet Masthuggskajen och AB Framtiden utarbetat ett förslag till hur staden på bästa sätt skall kunna säkerställa ett störst antal bostäder för nyanlända och sociala bostadsbehov i sammanhang med genomförandet av dpl Järnvågsgatan mfl (Masthuggskajen etapp 1).

Genom en kombination av att prioritera byggandet av bostäder öronmärkte för nyanlände och sociala behov inom planen och frigörandet av bostäder inom aktörernas befintliga bestånd, kan ett större antal bostäder stillas till rådighet för Fastighetskontoret. Bostäderna vill bli flera och ha lägra hyror än vid et alternativt byggandet av temporära bostäder.

Förslaget är illustrerat i tabell i bilaga 1.

Fördelarna i förslaget till sammanlikning med byggandet av temporära bostäder kan summeras slik:

- Större antal
- Snabbare leverans genom frigörande i befintligt bestånd
- Lägre hyreskostnader
- Bättre spridning (integration)
- Bättre kvalitet på bostäderna (ljud, gestaltning etc)
- Ökad flexibilitet (en bostad som fungerar för alla)
- Detaljplanen kan genomföras som planerat. Bättre helhet inom området.

Detaljerna i förslaget med frågor kring avtal med aktörerna, lägenhetsstorlekar, hyresnivåer utarbetas vidare i samarbete med Fastighetskontoret.

ht sm

g

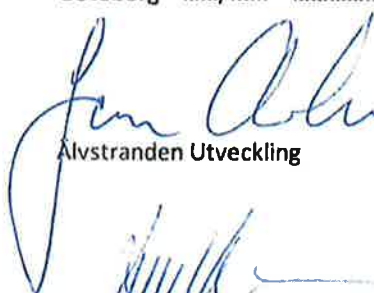
Dato 170911

Avtalet villkoras av några förutsättningar som måste infrias för att bostadsbyggandet skall kunna realiseras:

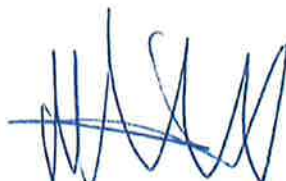
- Detaljplanen måste antas under 2017
- Genomförandavtal mellan Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret måste tecknas och överförandet av kvarters mark genomföras som avtalat
- Aktörerna i konsortiet måste få tilldelning av byggrätter
- Bostäderna hyrs ut till marknadsmässiga villkor
- AB Framtiden måste få markanvisning i erforderligt omfang
- Fastighetsnämnden ändrar tidigare beslut om temporära bostäder inom planen enligt nu liggande planförslag som är till granskning

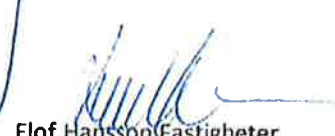
Bifogat avtalet följer en presentation av förslaget med illustrationer.

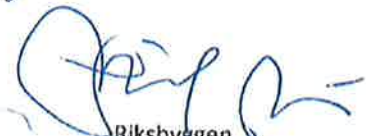
Göteborg/.....

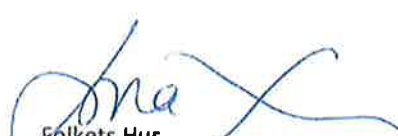

Älvstranden Utveckling


Framtiden


Stena Fastigheter


Elov Hansson Fastigheter


Riksbyggen


Folkets Hus


NCC Property Development

Bilaga 1 Tabell antal bostäder mm

Bilaga 2 Illustration (Framtiden)

ht
su
G
///

Bostäder för nyanlända och sociala bostadsbehov
 Sammenstilling leverans av permanenta bostäder kopplade till Dp Järnvägsgränd
 Leveranskrav: 150-200 bostäder (ersättning för temporära bostäder)

Grön=privatägda
 Blå=kommunaltägda
 Gul=ej tilldelade

170911

Bostäder från befintliga fastighetsbestånd (utanför planområdet)			Bostäder från nytt fastighetsbestånd inom planområdet			Planerad BTA bostäder/bolag	Andel av tilldelning i volym pr bolag
Bolag	Antal	Kommentar	Antal	Kommentar	lev/bolag		
Stena Fastigheter *	60	20 lgh/år under 3 år	55	10% av 550 lgh	115	41 255	20,9
Riksbyggen	25	10% av 250 lgh på Lindholmen	10	25% av 40 st kooperativa HR	35	35 435	7,4
Elof Hansson Fastigheter **	0	(Samarbete med HSB och Balder)	0	(Samarbete med HSB och Balder)	0	23 665	0,0
Kompl. markanvisning			5	10% av 50 lgh	5	5 720	6,6
Framtiden	60		15	10% av 150 lgh	75	15 000	37,5
Summa	145	Varav 95 privata och 60 kommunala	85	Varav 80 privata och 15 kommunala			
Totalt:					230	121 075	14,2

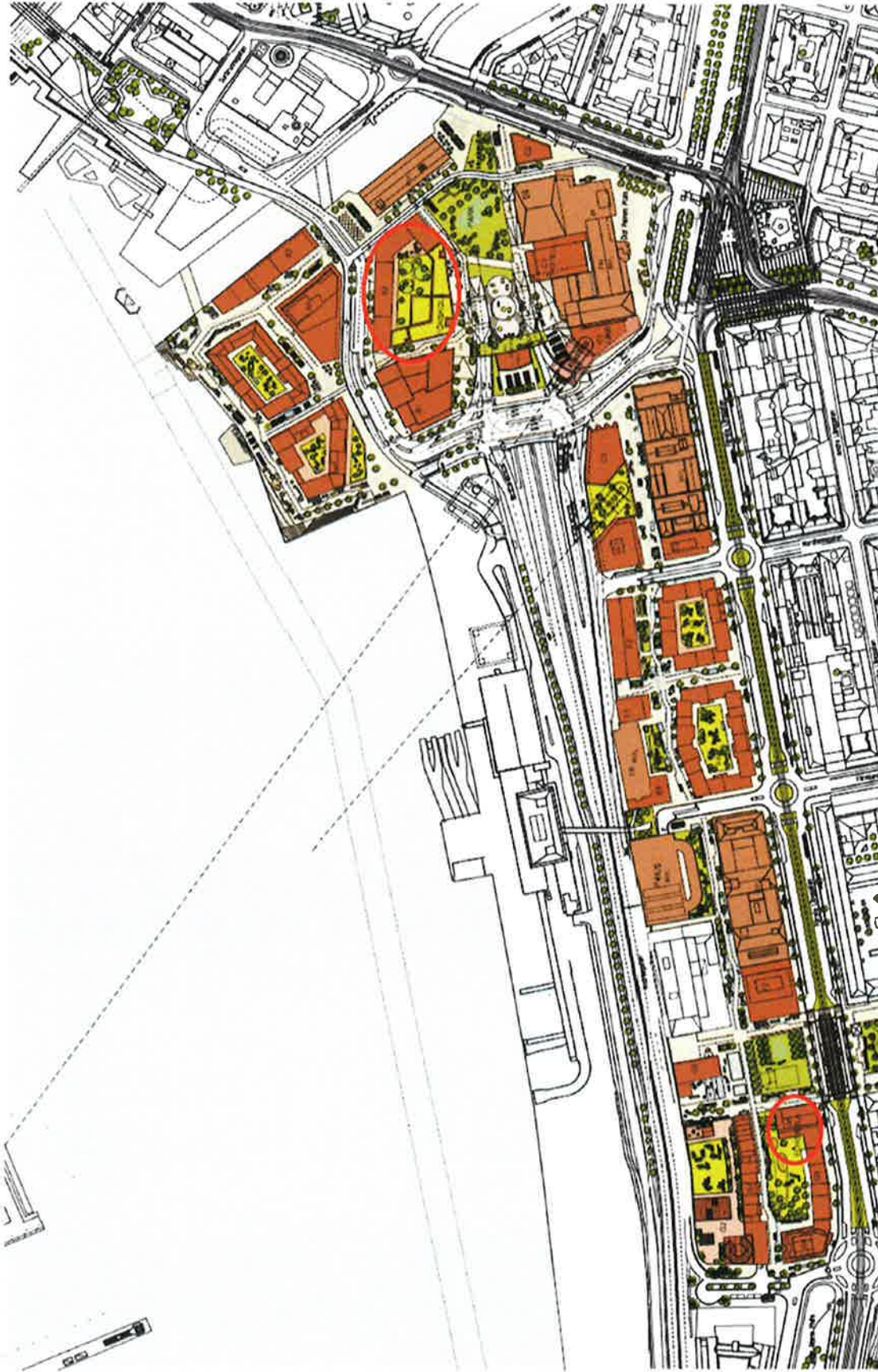
Leverans översikt											
Bolag	År										lev/bolag
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Stena Fastigheter	20	20	20	20	20	15					115
Riksbyggen			25	10							35
Elof Hansson Fastigheter											0
Kompl. markanvisning					5						5
Framtiden	30	30	15								75
Totalt/år:	50	50	60	30	25	15	0	0	0	0	
Akkumulerad leverans:	50	100	160	190	215	230	230	230	230	230	

En bostad = 75 kvm BTA

* Stena Fastigheter tar förbehåll för att kunna ersätta antalet av de nyproducerade med flera bostäder från befintligt bestånd
 ** Elof Hansson samarbetar med Balder och HSB som skall uppföra bostäderna på deras mark. HSB och Balder har i dag avtal med Fastighetkontoret.
 Folkets Hus som skall bygga hotell har inga bostäder att bidra med men är villiga att diskutera, ihop med kommande operatör, tillhandahållande av temporära hotellrum.
 NCC Property Development utvecklar och bygger verksamhetslokaler och har inga lägenheter att bidra med.

MA
 LA
 14/11

LA
 14/11



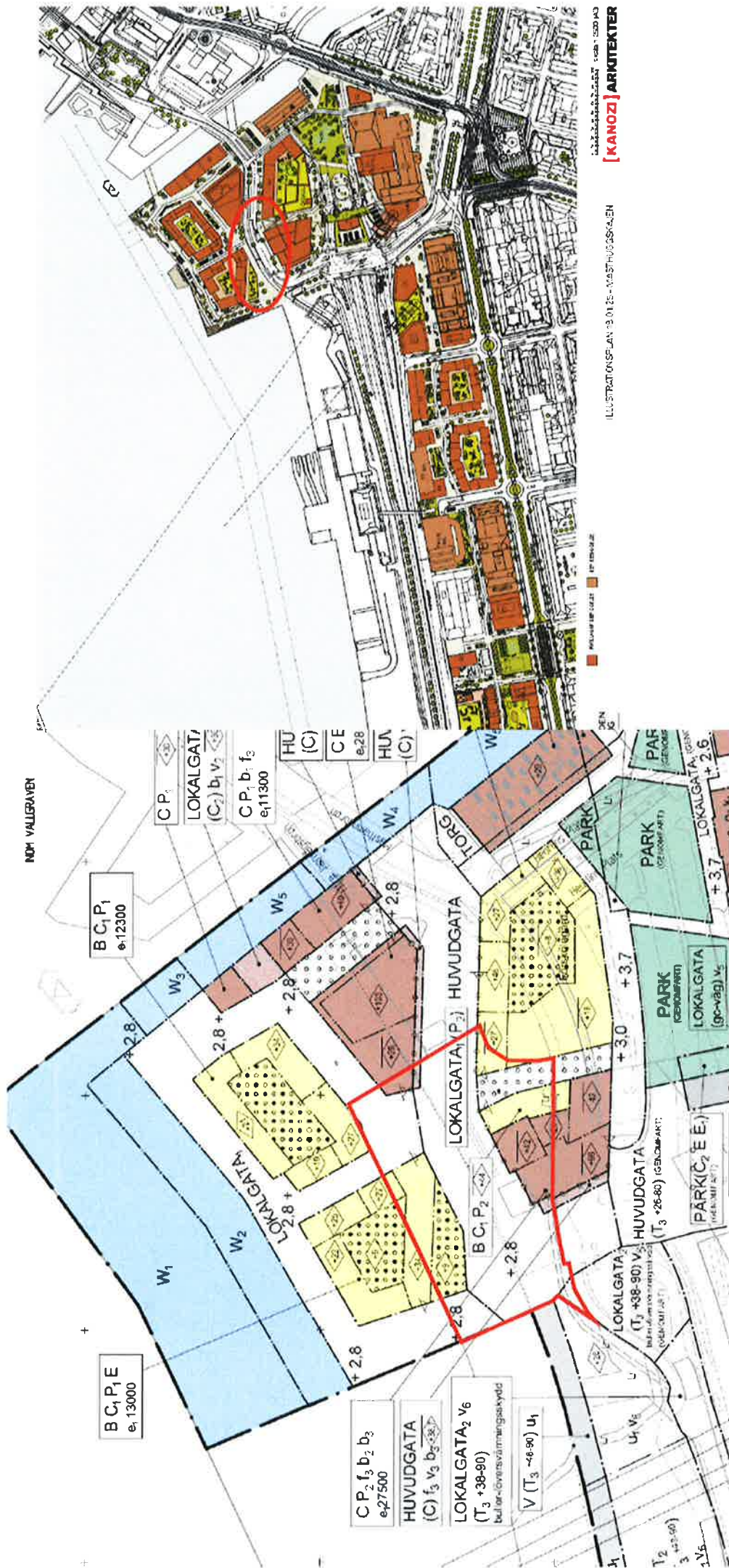
BYGGBÄNDET 18 01 25 - MÄSTHUGGSKAJEN

BYGGBÄNDET 18 01 25 - MÄSTHUGGSKAJEN

ÅLVSTRANDEN
UTVECKLING

[KANOZI] ARKITEKTER

Handwritten blue ink notes and signatures.



Handwritten notes in blue ink:

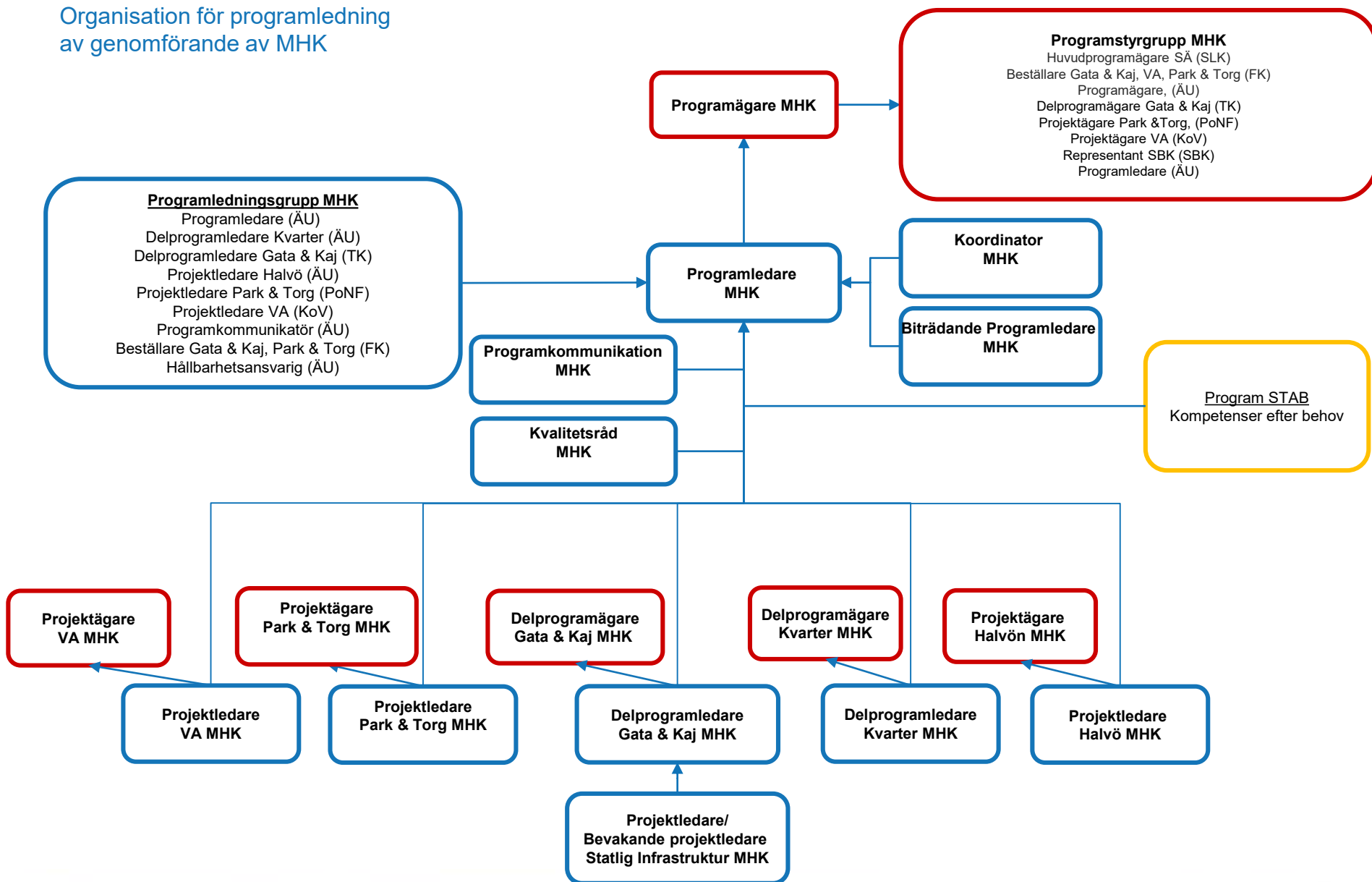
W1
W2
W3



Handwritten blue ink notes and signatures at the bottom right of the page.



Organisation för programledning av genomförande av MHK



Bilaga 6 d

Huvudprincip fördelning mellan Älvstranden och
Trafikkontoret för Halvön



Göteborgs Stad
Trafikkontoret

Masthuggskajen

Göteborg 2020-06-30

Masthuggskajen

Huvudprincip fördelning mellan Älvstranden och Trafikkontoret för Halvön

Datum	2020-06-30
Uppdragsnummer	1320035775
Utgåva/Status	Systemhandling

Stefan Sahl
Uppdragsledare

Markus Frenzel
Linda Högenberg
Handläggare

Mattias Bååth
Stefan Sahl
Granskare

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	2
2.	Syfte	2
3.	Mål.....	2
4.	Definition Halvö.....	3
5.	Ritningar M-10-101, -102	4
5.1	Anslutning befintlig gata/mark.....	4
5.2	Återställning av markytor	4
5.3	Anslutning av spillvatten dimension 1400	4
5.4	Anslutning av media till befintliga ledningar	4
5.5	GC-broar	4
5.6	Demontering av befintlig bro	4
5.7	Dagvattenledning	4
5.8	Emigrantvägen	4
5.9	Övriga lokalgator och torg.....	4
5.10	Trädgropar.....	4
5.11	Övrig utrustning.....	4
5.12	Trafikomläggningar.....	5

Bilagor

Bilaga 1: Ritningar dat 2020-05-06

- M-10-101, -102.pdf;
- Sektion A-A t o m Sektion D-D, rev Sektion A-A, C-C,D-D 2020-05-25

1. Bakgrund

Göteborgs Stad utvecklar Masthuggskajen till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och service. Trafikkontoret ansvarar för utvecklingen av allmän plats utifrån den detaljplan som är antagen. Ett första steg i denna utveckling är framtagandet av en Genomförandestudie (GFS). Arbetet med GFS:en har delats upp i två delar, Programhandling och Systemhandling. Programhandlingen är en bearbetning av utformningen från detaljplanen och ska bl a innehålla ett genomförbart trafik- och gestaltungsförslag.

För att kunna tydliggöra vem som ansvarar för vad och därmed har mandat att fatta erforderliga beslut under arbetets gång upprättas ett antal PM, av vilka detta hanterar *Huvudprincip fördelning mellan Älvstranden Utveckling och Trafikkontoret för Halvön*.

2. Syfte

Syfte med *Huvudprincip fördelning mellan Älvstranden Utveckling och Trafikkontoret för Halvön*; beskriva den huvudprincip som ska gälla för fördelning av ansvar, såväl tekniskt som ekonomiskt, mellan parterna.

3. Mål

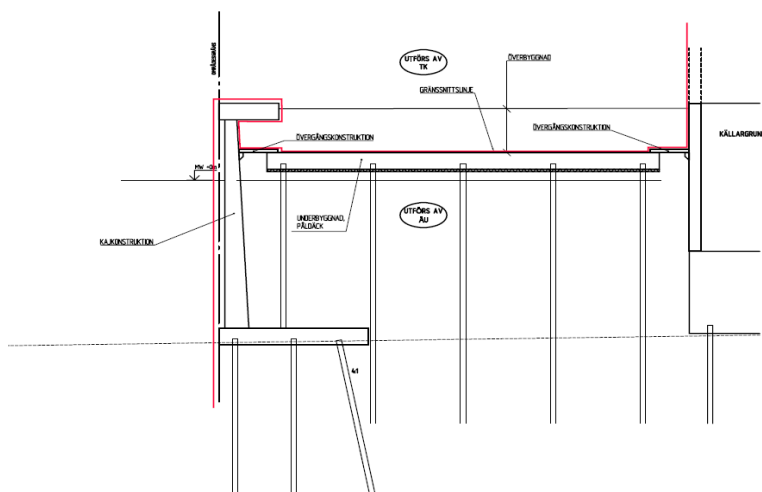
Att parterna ska ha ett gemensamt överenskommet underlag som tydligt beskriver fördelningen av ansvar, såväl tekniskt som ekonomiskt, mellan parterna.

4. Definition Halvö



Inom röd begränsningslinje i figuren ovan ansvarar Älvstranden Utveckling för underbyggnad enligt upprättade dokument. Arbeten med allmän plats utanför röd begränsningslinje ansvarar Trafikkontoret för. (se även planritning Gränssnitt M – 10 – 101)

SEKTION A - A



ANMÄRKNING
ÖVERGÅNGSKONSTRUKTIONER
UTFÖRS AV ÄU

Underbyggnad samt övergångskonstruktion och kajkonstruktion ingår i Älvstranden utveckling åtagande. Överbyggnad ingår i Trafikkontorets åtagande. (se även sektionsritning gränssnitt A – A t o m D – D)

5. Ritningar M-10-101, -102

5.1 Anslutning befintlig gata/mark

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad utförs av Trafikkontoret.

5.2 Återställning av markytor

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad utförs av Trafikkontoret.

5.3 Anslutning och förläggning av spillvatten dimension 1400

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad och ledningsförläggning utförs av Trafikkontoret.

5.4 Anslutning av media till befintliga ledningar

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad och ledningsförläggning utförs av Trafikkontoret.

5.5 GC-broar

Beaktande av landfästen på Halvö-sidan för eventuella GC-broar ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Trafikkontoret ansvarar för att lämna förutsättningar för Älvstrandens projektering avseende landfästen.

5.6 Demontering av befintlig bro

Demontering av befintlig yttre Järnvågsbro ingår i Trafikkontoret åtagande.

5.7 Dagvattenledning

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad och ledningsförläggning utförs av Trafikkontoret.

5.8 Emigrantvägen

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad utförs av Trafikkontoret.

5.9 Övriga lokalgator och torg

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Överbyggnad utförs av Trafikkontoret.

5.10 Trädgropar

Underbyggnad ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Trädgrop, växtbädd samt träd utförs av Trafikkontoret.

5.11 Övrig utrustning

Belysningsstolpar: Tomrör, fundament, kablage, stolpar samt armaturer, parkbänkar, ev. konstverk, pollare, mm. utförs av Trafikkontoret.
Omfattning utreds i ett senare skede.

5.12 Trafikomläggningar

Trafikomläggningar för Halvö-projektet inklusive återställande till tidigare skick ingår i Trafikkontorets åtagande.

5.13 Drift-och underhållsprojekt

Beaktande av lagerbyte på Masthamnsbron ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling ansvarar för att lämna förutsättningar för detta arbete.

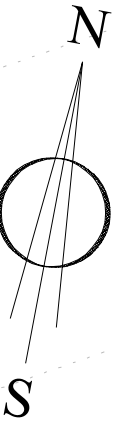
5.14 Färjeläge

Beaktande av landfästen på Halvö-sidan för eventuella färjeläge ingår i Älvstranden Utveckling åtagande. Trafikkontoret ansvarar för att lämna förutsättningar för Älvstrandens projektering avseende landfästen.

FÖRKLARINGAR LEDNINGAR

PLANERADE LEDNINGAR	
	VATTENLEDNING
	SPILLVATTENLEDNING
	DAGVATTENLEDNING
	FJÄRRVÄRME
	FJÄRRKYLA
	GASLEDNING
	EL-KANALISATION STRÅK

FÖRKLARINGAR PLAN



TECKENFÖRKLARING

- GRÄNSSNITT
- SIDO-GRÄNSSNITT
- ① ANSLUTNING TILL BEF. GATA/MARK UNDERBYGGNADBYGGNAD-ÄU OVERBYGGNAD-TK
- ② ÅTERSTÄLLNING AV MARKYTÖR UTFÖRS AV TK
- ③ ANSLUTNING AV S1400 TILL BEF LEDNING
- ④ ANSLUTNING AV MEDIA TILL BEF LEDNINGAR UTFÖRS AV TK
- ⑤ BEAKTANDE AV BRÖLANDFÄSTE UTFÖRS AV TK
- ⑥ DEMONTERING AV BEF BRO UTFÖRS AV TK
- ⑦ ANSLUTNING AV DAGVATTENLEDNING TILL BEF LEDNING UTFÖRS AV TK
- ⑧ EMIGRANTVÄGEN UNDERBYGGNADBYGGNAD ÄU OVERBYGGNAD TK
- ⑨ ÖVRIGA LOKALGATOR OCH TORG, UNDERBYGGNAD-ÄU OVERBYGGNAD-TK
- ⑩ TRÄDGRÖPAR UTFÖRS AV TK
- ⑪ ÖVRIG UTRUSTNING UTFÖRS AV TK
- ⑫ TILLFALLIG TRAFIKOMLÄGGNING UTFÖRS AV TK
- ⑬ BEAKTANDE AV LAGERBYTTE MASTHAMNSBRON
- ⑭ BEAKTANDE AV FÄRJELÄGE

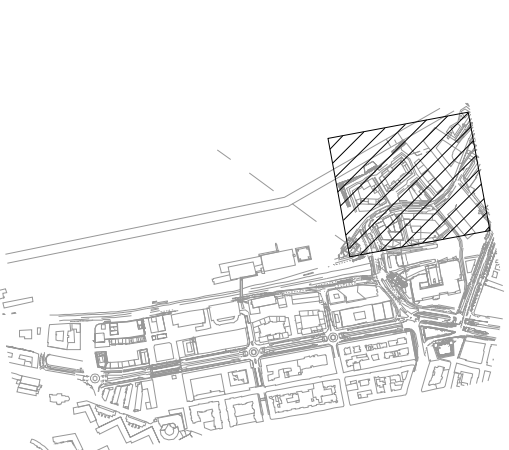
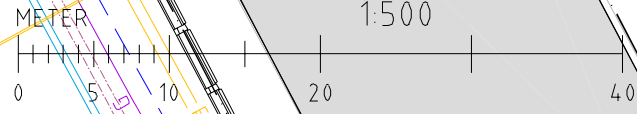
KAJKONSTRUKTION

PÅLDÄCK

SPONT

SPONT

SE RITNING M-10-102

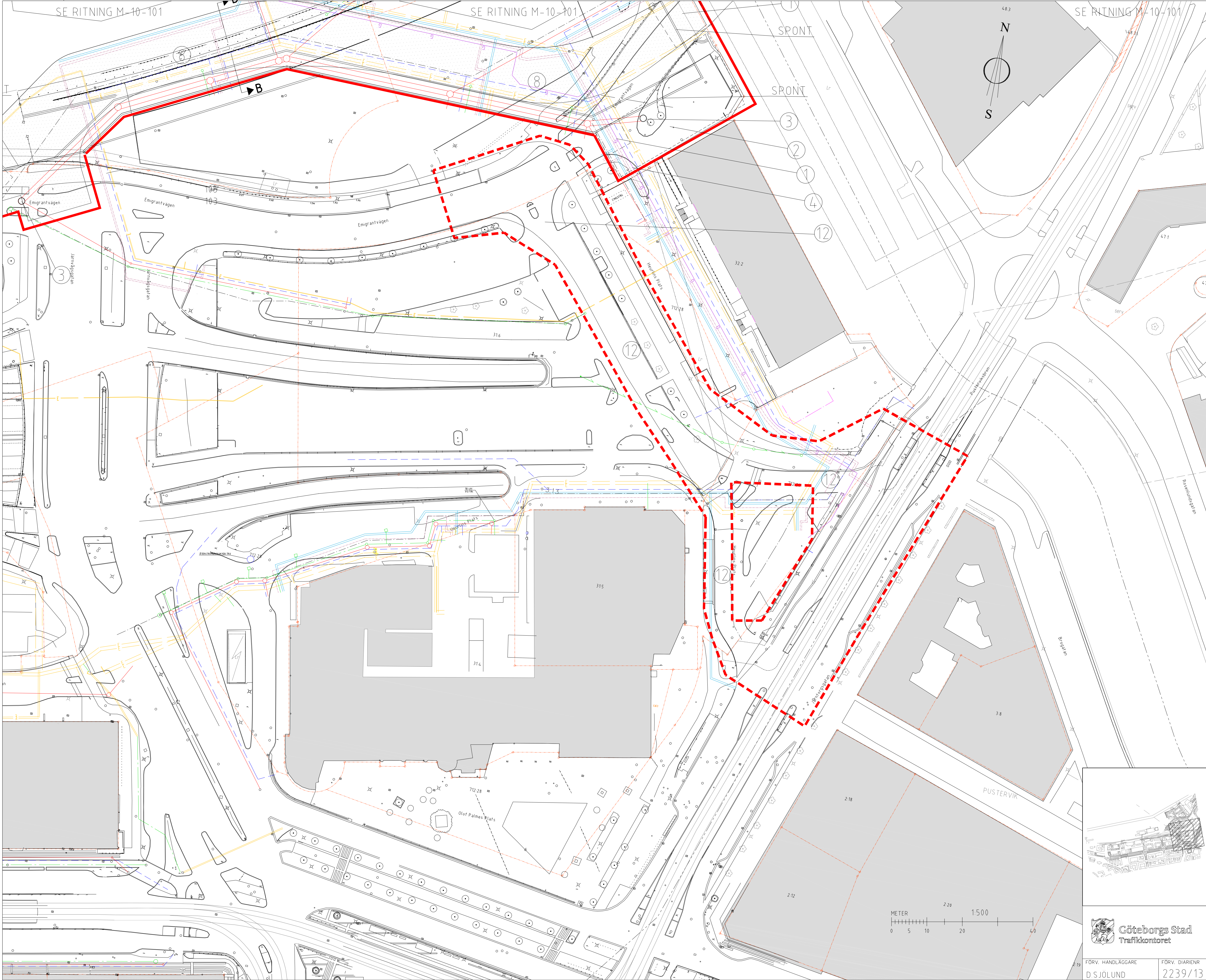


FÖRV. HANDLÄGGARE	FÖRV. DIARIENR	FORMAT	SKALA	RITNINGNUMMER	I BET
D SJÖLUND	2239/13	A1	1:500	M-10-101	-

MASTHUGGSKAJEN
GFS-ALLMAN-PLATS

RAMBOLL SVERIGE AB VADURSGATAN 6 BOX 5343 SE 402 21 GÖTEBORG TEL 010-615 60 00	
UPPDRAG NR 1320035775	HANDLÄGGARE MARKUS FRENZEL
DATUM 2020-05-06	UPPDRAGSANSVARIG STEFAN SAHL

PLAN
KVARTER A
GRÄNSSNITT HALVON



TECKENFÖRKLARING

- GRÄNSSNITT
- SIDO-GRÄNSSNITT
- 1

ANSLUTNING TILL BEF. GATA/MARK
UNDERBYGGNADBYGGNAD-ÄU
OVERBYGGNAD-TK
- 2

ÅTERSTÄLLNING AV MARKYTOR
UTFORS AV TK
- 3

ANSLUTNING AV S1400
TILL BEF LEDNING
- 4

ANSLUTNING AV MEDIA
TILL BEF LEDNINGAR
UTFORS AV TK
- 5

BEAKTANDE AV BRÖLANDFASTE
UTFORS AV TK
- 6

DEMONTERING AV BEF BRO
UTFORS AV TK
- 7

ANSLUTNING AV DAGVATTEN-
LEDNING TILL BEF LEDNING
UTFORS AV TK
- 8

EMIGRANTVÄGEN
UNDERBYGGNADBYGGNAD ÄU
OVERBYGGNAD TK
- 9

ÖVRIGA LOKALGATOR OCH
TORG, UNDERBYGGNAD-ÄU
OVERBYGGNAD-TK
- 10

TRÄDGROPAR
UTFORS AV TK
- 11

ÖVRIG UTRUSTNING
UTFORS AV TK
- 12

TILLFALLIG TRAFIKOMLÄGGNING
UTFORS AV TK
- 13

BEAKTANDE AV LAGERBYT
MASTHAMNSBRON
- 14

BEAKTANDE AV FÄRJELAGE

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

MASTHUGGSKAJEN
GFS-ALLMAN-PLATS

RAMBÖLL SVERIGE AB
VADURSGATAN 6
BOX 5343
SE 402 27 GÖTEBORG
TEL 010-615 60 00

UPPDRAG NR 1320035775	HANDLÄGGARE MARKUS FRENZEL
DATUM 2020-05-06	UPPDRAGSANSVARIG STEFAN SAHL

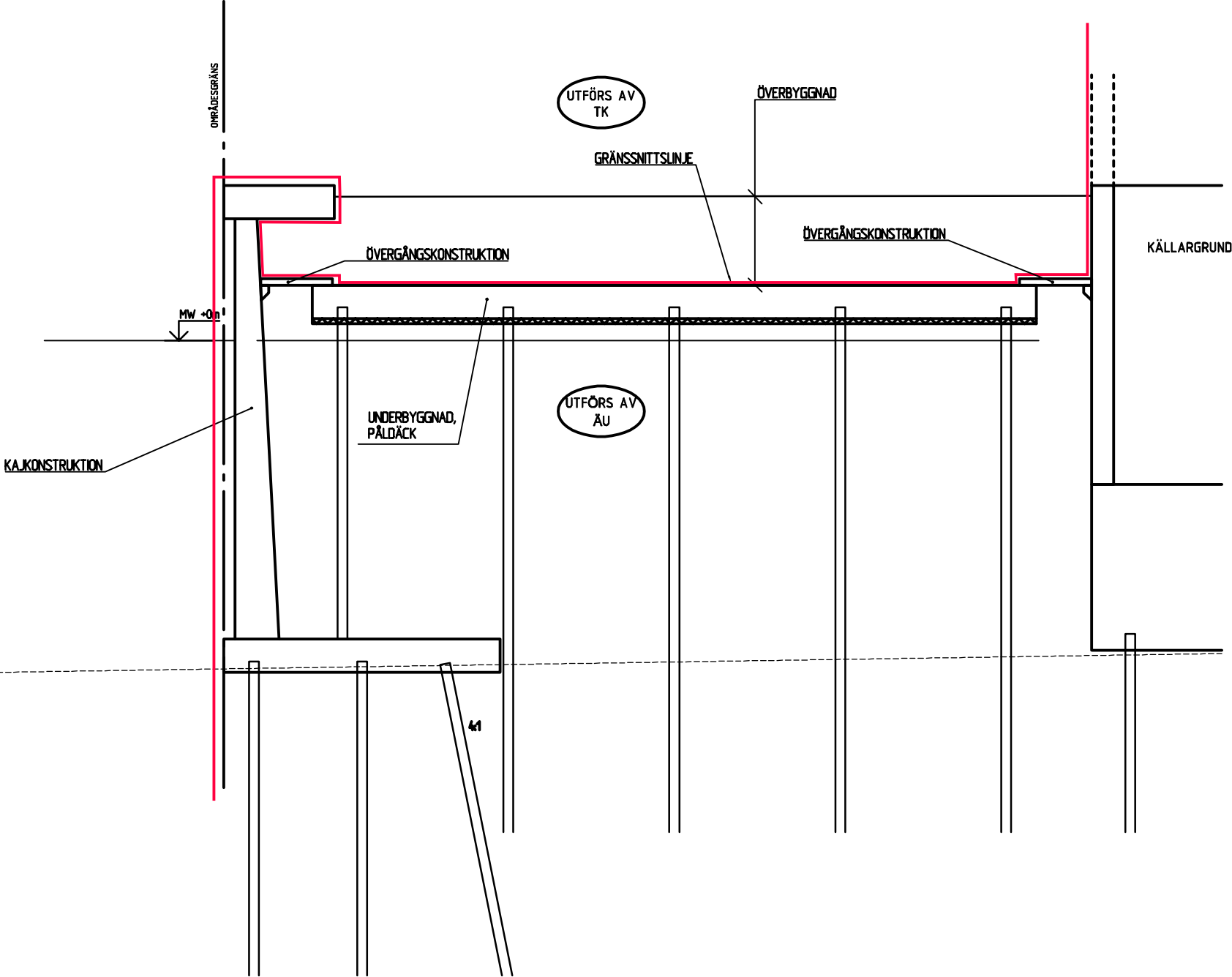
PLAN

GRÄNSSNITT



FÖRV. HANDLÄGGARE	FÖRV. DIARIENR	FORMAT	SKALA	RITNINGNUMMER	I BET
D SJÖLUND	2239/13	A1	1:500	M-10-102	-

SEKTION A - A

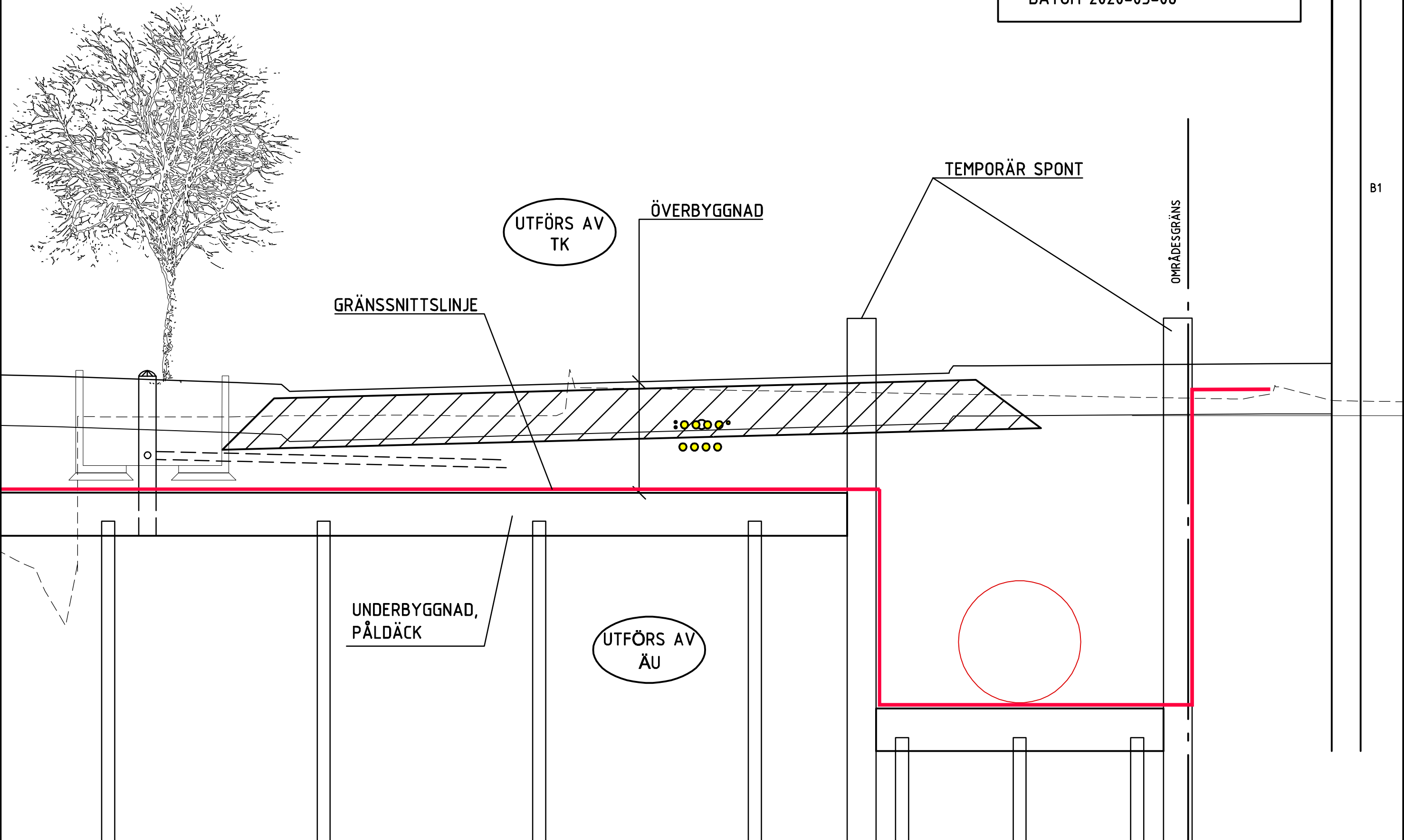


ANMÄRKNING
ÖVERGÅNGSKONSTRUKTIONER
UTFÖRS AV ÄU

MASTHUGGSKAJEN
GRÄNSSNITT HALVÖN
SEKTION A-A
DATUM 2020-05-06, rev 0525

SEKTION B-B

MASTHUGGSKAJEN
GRÄNSSNITT HALVÖN
SEKTION B-B
DATUM 2020-05-06



SEKTION C-C

HUS A1

HUS A2

UTFÖRS AV
TK

ÖVERBYGGNAD

GRÄNSSNITTLINJE

ÖVERGÅNGSKONSTRUKTION

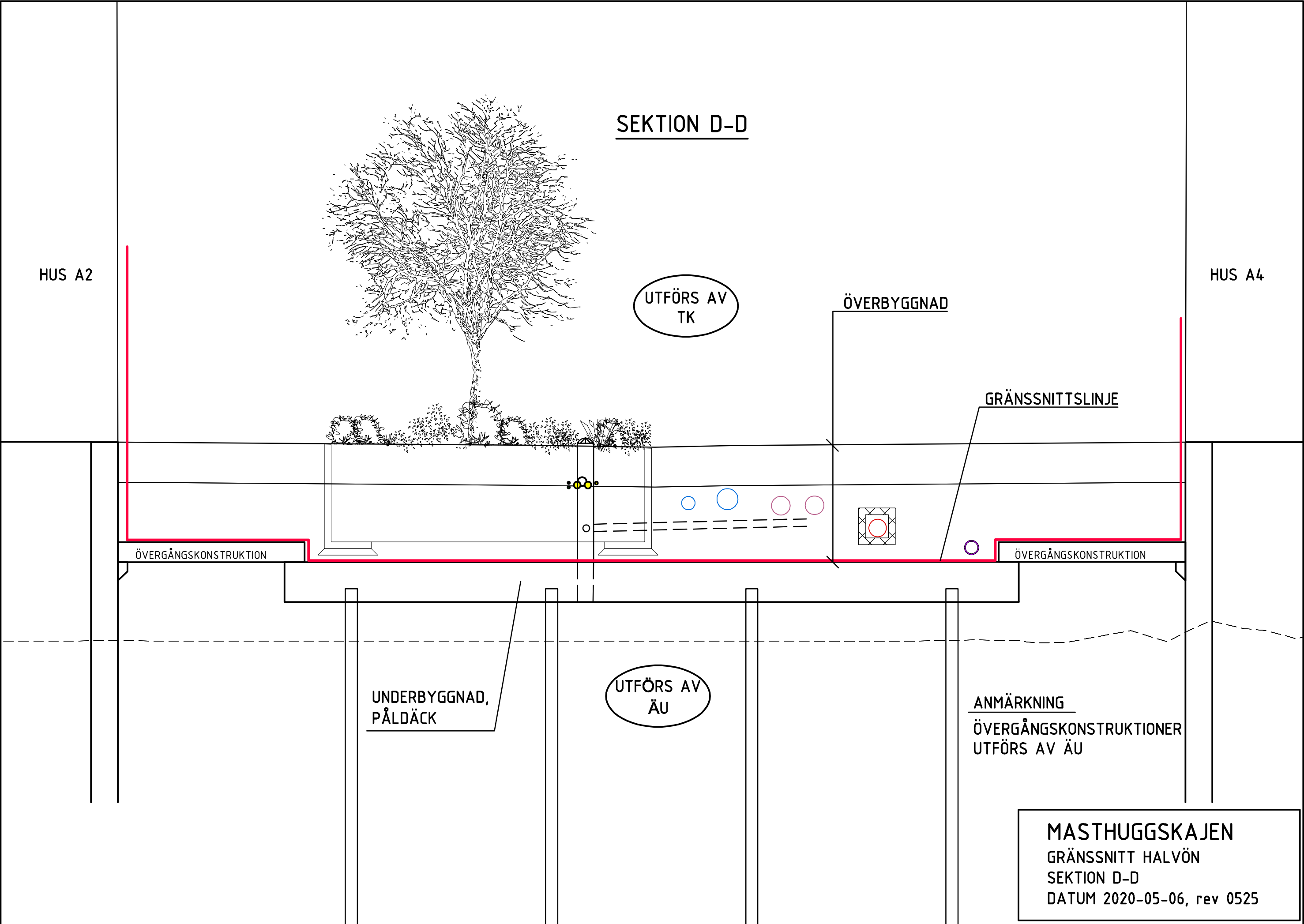
ÖVERGÅNGSKONSTRUKTION

UNDERBYGGNAD,
PÅLDÄCK

UTFÖRS AV
ÄU

ANMÄRKNING
ÖVERGÅNGSKONSTRUKTIONER
UTFÖRS AV ÄU

MASTHUGGSKAJEN
GRÄNSSNITT HALVÖN
SEKTION C-C
DATUM 2020-05-06, rev 0525



SEKTION D-D

HUS A2

HUS A4

UTFÖRS AV
TK

ÖVERBYGGNAD

GRÄNSSNITSLINJE

ÖVERGÅNGSKONSTRUKTION

ÖVERGÅNGSKONSTRUKTION

UNDERBYGGNAD,
PÅLDÄCK

UTFÖRS AV
ÄU

ANMÄRKNING
ÖVERGÅNGSKONSTRUKTIONER
UTFÖRS AV ÄU

MASTHUGGSKAJEN
GRÄNSSNITT HALVÖN
SEKTION D-D
DATUM 2020-05-06, rev 0525

ID	Task Mode	Task Name	Duration	Start	Finish	Predecessors	Källa tider	Konflikt	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
									H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2
1		Entreprenadupphandling - förberedande entreprenad	120 days	Tue 20-10-20	Mon 21-04-05											
2		Beställning & inköpsbeslut	0 days	Thu 20-12-03	Thu 20-12-03											
3		Upphandling utskickad från TK	40 days	Thu 20-12-03	Wed 21-01-27	2										
4		Sista anbudsdag	25 days	Thu 21-01-28	Wed 21-03-03	3										
5		Tilldelning och överklagande	10 days	Thu 21-03-04	Wed 21-03-17	4										
6		RISK - Ny upphandling	6 mons	Tue 20-10-20	Mon 21-04-05			Ligger fel i tid?								
7		Entreprenadupphandling - stor entreprena	400 days	Tue 20-10-20	Mon 22-05-02											
8		Framtagande beställning	150 days	Mon 21-04-05	Fri 21-10-29											
9		Inköpsbeslut TN nämnden	0 days	Thu 21-11-18	Thu 21-11-18		TN 17/6, 26/8, 23/9, 28/10, 18/									
10		Upphandling utskickad från TK	60 days	Thu 21-11-18	Wed 22-02-09	9										
11		Sista anbudsdag	25 days	Thu 22-02-10	Wed 22-03-16	10										
12		Tilldelning och överklagande	10 days	Thu 22-03-17	Wed 22-03-30	11										
13		Risk - Ny upphandling	6 mons	Tue 20-10-20	Mon 21-04-05			Ligger fel i tid?								
14		Beräknad entreprenadstart	1 day	Mon 22-05-02	Mon 22-05-02											
15		Västra Masthuggskajen	2032 days	Tue 20-10-20	Wed 28-08-02											
16		Förberedande entreprenad	568 days	Tue 20-10-20	Thu 22-12-22											
17		Framkomlighet byggtrafik FLG	10 days	Fri 21-04-30	Thu 21-05-13		Möte TK 210128 (Carina/Leif)									
18		Öppna Värmlandsgatan	10 days	Mon 21-05-17	Fri 21-05-28		Möte TK 210128 (Carina/Leif)									
19		Ny in- och utfart Koffen	0 mons	Fri 21-06-18	Fri 21-06-18	31	Återkommer									
20		Flytt av Kontaktledningsstolpar	6 wks	Wed 21-05-05	Tue 21-06-15		Möte TK 210128 (Carina/Leif)									
21		Rivning Kommersen	1 mon	Wed 21-11-03	Wed 21-12-01	95SF-1 mon	Ramboll: Uppskattat	Ligger denna på TK?								
22		G/C-bana FLG	1 mon	Tue 20-10-20	Mon 20-11-16		Möte TK 210201 (Carina/Leif)									
23		Ledningsförläggning	424 days	Mon 21-05-10	Thu 22-12-22											
24		V300 - NHG/MHG - D2/E2/E1	60 days	Tue 21-06-01	Mon 21-08-23		Möte TK 210128 (Carina/Leif)	Förläggs innan byggstart D2. Anr								
25		V500/D/S - FLG	75 days	Tue 21-08-24	Mon 21-12-06	24	Möte TK 210128 (Carina/Leif)	OBS ansl. Mot Järntorget								
26		D315 - MHG - E5/E2	30 days	Mon 21-05-10	Fri 21-06-18		Möte TK 210128 (Carina/Leif)	Samordning Stena. Krock arbets								
27		D/V/S - MHG - D1/D3	35 days	Tue 21-06-22	Mon 21-08-09		Möte TK 210128 (Carina/Leif)	Förutsätter D1/D3/D4 tornkran b								
28		E1 - NHG - D1/E2	10 days	Tue 21-06-22	Mon 21-07-05		Möte TK 210201 (Carina/Leif)	Samordning NCC. Konflikt byggtr								
29		FJV/FJK/EI/Opto - MHG - E5/E2	60 days	Mon 21-05-31	Fri 21-08-20	26SS+3 wks	Möte TK 210128 (Carina/Leif)	Samordning Stena. Krock arbets								
30		FJV/FJK/EI/Opto - MHG - D1/D3	52 days	Mon 21-08-23	Tue 21-11-02	29	Möte TK 210128 (Carina/Leif)	Förutsätter D1/D3/D4 tornkran b								
31		E1 - VLG - E5/Koffen	15 days	Mon 21-05-31	Fri 21-06-18	29SS	Möte TK 210201 (Carina/Leif)	Förläggs innan ny in/utfart Koffe								
32		E1 - E1/E2	15 days	Wed 21-09-08	Tue 21-09-28	33	Möte TK 210201 (Carina/Leif)	Samordning Stena. Krock arbets								
33		D/V/S/E1 - E45 - E1	10 days	Wed 21-08-25	Tue 21-09-07		Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Tillstånd TRV krävs								
34		D450 - E45 - G2	45 days	Mon 21-08-16	Fri 21-10-15		Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Tillstånd TRV krävs. Arbetar på a								
35		D/V - Nya HG/MHG - G2/G4	35 days	Mon 21-08-16	Fri 21-10-01		Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Tillstånd TRV krävs.								
36		D - MHG - G2/G4	30 days	Mon 21-10-04	Fri 21-11-12	35	Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Samordning P-bolaget. Konflikt a								
37		K1200/V/Opto - FLG/JPL	180 days	Fri 22-04-15	Thu 22-12-22		Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Färdig till G3/G4/G6 byggs i 2023								
38		D - MHG - F2/E5	30 days	Thu 21-07-01	Wed 21-08-11		Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Samordning P-bolaget. Allmän k								
39		FJV/FJK/EI/Opto - MHG F2/E5	40 days	Thu 21-07-22	Wed 21-09-15	38SS+3 wks	Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Allmän konflikt byggtrafik till VM								
40		FJV/FJK/EL/Opto - Nya HG G2/F2	40 days	Thu 21-09-16	Wed 21-11-10	39	Möte TK 210129 (Carina/Leif)	Allmän konflikt byggtrafik till VM								
41		Skyfalls- och högvattenåtgärder	429 days	Tue 21-06-15	Fri 23-02-03											
42		Skyfallsintag/Serviser/Brunnar - NHG (E1, D1 m.fl.)	30 days	Tue 21-06-15	Mon 21-07-26		Möte TK 210201 (Carina/Leif)	Samordning NCC. Krock med byggtrafik/ställningar								
43		Ev. Backventiler - VLG (E1, E6)	1 mon	Mon 21-08-02	Fri 21-08-27		Möte TK 210128 (Carina/Leif)									
44		Ev. Backventiler - Avfartsramp Järntorgsmotet (E1, D1 m.fl.)	30 days	Mon 21-08-02	Fri 21-09-10		Möte TK 210128 (Carina/Leif)	Tillstånd TRV krävs								
45		Tillfälligt Högvattenskydd - MHG/VLG	1 day	Mon 21-08-02	Mon 21-08-02		Möte TK 210128 (Carina/Leif)									
46		Ev. Backventiler - Ö:a SVG (G2, F2 m.fl)	1 mon	Mon 23-01-09	Fri 23-02-03	93FF-2 mons	Ramboll: Uppskattat									
47		Bullersskydd	135 days	Mon 23-04-03	Fri 23-10-06											
48		Mellan G2/Fryshuset - Etapp 1	3 mons	Mon 23-05-22	Mon 23-08-14	49SF	Ramboll: Uppskattat									
49		Mellan G2/Fryshuset - Etapp 2	2 mons	Mon 23-08-14	Fri 23-10-06	95FF-3 mons	Ramboll: Uppskattat									
50		Mellan Koffen/E6	2 mons	Mon 23-04-03	Fri 23-05-26	189SS	Ramboll: Uppskattat									
51		Mellan E1/E2	1 mon	Mon 23-04-03	Fri 23-04-28	189SS	Ramboll: Uppskattat									
52		Ledningsförläggning	103 days	Mon 23-04-03	Wed 23-08-23											
53		FJV - VLG/Tryckt under FLG	60 days	Thu 23-06-01	Wed 23-08-23	62SS	Möte TK 210201 (Carina/Leif)									
54		DB - ÖSVG	10 days	Mon 23-04-03	Fri 23-04-14	78	Möte TK 210201 (Carina/Leif)	Ej störä ÖSVG förrän ny ufart öp								
55		Allmän Plats - Finplanering	2032 days	Tue 20-10-20	Wed 28-08-02											
56		Masthammsgatan	783 days	Mon 23-10-02	Thu 26-10-01											
57		Mellan Järntorget/NHG (D1,D2,D3,I	6 mons	Mon 23-10-02	Fri 24-03-15	84;88	Ramboll: Uppskattat									
58		Mellan VLG/Ö:a SVG	6 mons	Mon 25-08-25	Fri 26-02-06	97	Ramboll: Uppskattat									
59		Mellan Ö:a SVG/Johannsplatsen (G3,G4,G6)	6 mons	Mon 25-08-25	Fri 26-02-06	97	Ramboll: Uppskattat									
Project: MHK_Mastertidplan_U Date: Mon 21-02-01									Task Split Milestone Summary Project Summary Inactive Task Inactive Milestone Inactive Summary Manual Task Duration-only Manual Summary Rollup Manual Summary Start-only Finish-only External Tasks External Milestone Deadline Progress Manual Progress							
Page 1																

ID	Task	Task Name	Duration	Start	Finish	Predecessors	Källa tider	Konflikt	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
									H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2
60		Mellan NHG/VLG (E1,E2,E3,E4,E5,E6	6 mons	Thu 26-04-16	Thu 26-10-01	72SF	Ramboll: Uppskattat									
61		Första Långgatan	2032 days	Tue 20-10-20	Wed 28-08-02											
62		Spårbaxning & flytt av kontaktledningsstolpar	3 mons	Thu 23-06-01	Wed 23-08-23		Ramboll: Uppskattat									
63		Nya hållplatser	1 mon	Thu 23-07-27	Wed 23-08-23	62FF	Ramboll: Uppskattat									
64		CPL Nordhemsgatan	3 mons	Thu 23-06-01	Wed 23-08-23	62FF	Ramboll: Uppskattat									
65		CPL Värmlandsgatan	3 mons	Thu 23-06-01	Wed 23-08-23	62FF	Ramboll: Uppskattat									
66		Norra sidan	480 days	Tue 20-10-20	Mon 22-08-22											
67		Mellan Johannisplatsen/Ö:a SVG	6 mons	Tue 20-10-20	Mon 21-04-05		Ramboll: Uppskattat									
68		Mellan Ö:a SVG/VLG	6 mons	Tue 21-04-06	Mon 21-09-20	67	Ramboll: Uppskattat									
69		Mellan VLG/NHG	6 mons	Tue 21-09-21	Mon 22-03-07	68	Ramboll: Uppskattat									
70		Mellan NHG/Järntorget	6 mons	Tue 22-03-08	Mon 22-08-22	69	Ramboll: Uppskattat									
71		Södra Sidan	480 days	Thu 26-10-01	Wed 28-08-02											
72		Mellan Johannisplatsen/Torget	6 mons	Thu 26-10-01	Wed 27-03-17	92	Ramboll: Uppskattat									
73		Mellan Torget/VLG	6 mons	Thu 27-03-18	Wed 27-09-01	72	Ramboll: Uppskattat									
74		Mellan VLG/NHG	6 mons	Thu 27-09-02	Wed 28-02-16	73	Ramboll: Uppskattat									
75		Mellan NHG/Järntorget	6 mons	Thu 28-02-17	Wed 28-08-02	74	Ramboll: Uppskattat									
76		Statlig Infrastruktur	100 days	Mon 22-11-14	Fri 23-03-31											
77		Högvattenskydd - E45:an (G2)	3 mons	Mon 22-11-14	Fri 23-02-03	93FF-2 mons	Ramboll: Uppskattat									
78		Ny påfart vid G2	3 mons	Mon 23-01-09	Fri 23-03-31	93FF	Ramboll: Uppskattat									
79		Kvarter - husbyggnation	1552 days	Tue 20-10-20	Wed 26-09-30											
80		Rivning Snipan etapp 1	20 days	Fri 22-02-18	Fri 22-03-18	90SF-2 wks	ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
81		Rivning Snipan etapp 2	10 days	Fri 24-03-01	Fri 24-03-15	92SF-2 wks	ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
82		E6	182 days	Tue 20-10-20	Wed 21-06-30		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
83		E1	378 days	Tue 20-10-20	Thu 22-03-31		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
84		D1, D3 & D4	639 days	Tue 20-10-20	Fri 23-03-31											
85		D1, D4	573 days	Tue 20-10-20	Thu 22-12-29		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
86		D3	639 days	Tue 20-10-20	Fri 23-03-31		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
87		Inkoppling media	0 days	Thu 21-09-30	Thu 21-09-30		Info från byggherre från 2019									
88		D2	522 days	Thu 21-09-30	Fri 23-09-29		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
89		E2	586 days	Fri 21-10-01	Fri 23-12-29		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
90		E3	783 days	Fri 22-04-01	Tue 25-04-01		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
91		E5	393 days	Fri 24-03-29	Tue 25-09-30		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
92		E4	654 days	Fri 24-03-29	Wed 26-09-30		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
93		G2	589 days	Tue 20-12-29	Fri 23-03-31		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
94		G1	522 days	Thu 21-09-30	Fri 23-09-29		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
95		F2	523 days	Wed 21-12-29	Fri 23-12-29		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
96		G3	522 days	Thu 23-08-24	Fri 25-08-22	62	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
97		G4	522 days	Thu 23-08-24	Fri 25-08-22	62	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
98		G6	522 days	Thu 23-08-24	Fri 25-08-22	62	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
99		G5	262 days	Fri 24-03-29	Mon 25-03-31		ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
100		Park- och naturförvaltningen	120 days	Mon 25-08-25	Fri 26-02-06											
101		Masthuggsparken	6 mons	Mon 25-08-25	Fri 26-02-06	95;98	Ramboll: Uppskattat									
102		Östra Masthuggskajen	2199 days	Tue 20-10-20	Fri 29-03-23											
103		Förberedande entreprenad	825 days	Thu 21-04-01	Wed 24-05-29											
104		Götatunneln öppnar för trafik i båda	0 days	Thu 21-07-29	Thu 21-07-29		Trafik Göteborg									
105		Masthamnsbron stängs av	0 days	Thu 21-09-30	Thu 21-09-30		Möte Mona/Edward 20-12-11 (									
106		Masthamnsbron öppnar	0 days	Wed 24-05-29	Wed 24-05-29	162	Ramboll: Uppskattat									
107		Borttagning av flytbrygga	1 mon	Thu 21-09-02	Thu 21-09-30	105FF	MHK Förberedande Entreprenad									
108		Rivning av Yttre Järnvägsbron	1 mon	Fri 21-09-03	Thu 21-09-30	105FF	Möte Mona/Edward 20-12-11 (									
109		Shuntgatan slutjusteras	1 mon	Thu 21-07-29	Wed 21-08-25	105FF-5 wks	MHK Förberedande Entreprenad									
110		Olof Palmes Plats	160 days	Mon 21-05-24	Fri 21-12-31											
111		Utförandetid	160 days	Mon 21-05-24	Fri 21-12-31		MHK Förberedande Entreprenad									
112		Busstrafiken kan köra via Olof Palmes Plats	0 days	Fri 21-12-31	Fri 21-12-31	111	MHK Förberedande Entreprenad - Bilaga 3 -									
113		Ledningsförläggning	180 days	Thu 21-04-01	Wed 21-12-08											
114		Propning befintlig V150 vid Stena	10 days	Thu 21-04-01	Wed 21-04-14		Möte Mona/Edward 20-12-11 (									
115		E1 HSP/STYR/Belysning - Vid vändplats Stena	35 days	Thu 21-08-26	Wed 21-10-13	109	Möte Mona/Edward 20-12-11 (best guess)									
116		E1 HSP/STYR - Norr om Lagerhuset	35 days	Thu 21-08-26	Wed 21-10-13	109	Möte Mona/Edward 20-12-11 (									
117		V400/S400 - Järntorgsgatan	75 days	Thu 21-08-26	Wed 21-12-08	109	Obekräftad tid									
118		Skyfalls- och högvattenätgärder	1455 days	Mon 23-04-10	Fri 28-11-03											

Project: MHK_Mastertidplan_U

Date: Mon 21-02-01

Task

Split

Milestone

Summary

Project Summary

Inactive Task

Inactive Milestone

Inactive Summary

Manual Task

Duration-only

Manual Summary Rollup

Manual Summary

Start-only

Finish-only

External Tasks

External Milestone

Deadline

Progress

Manual Progress

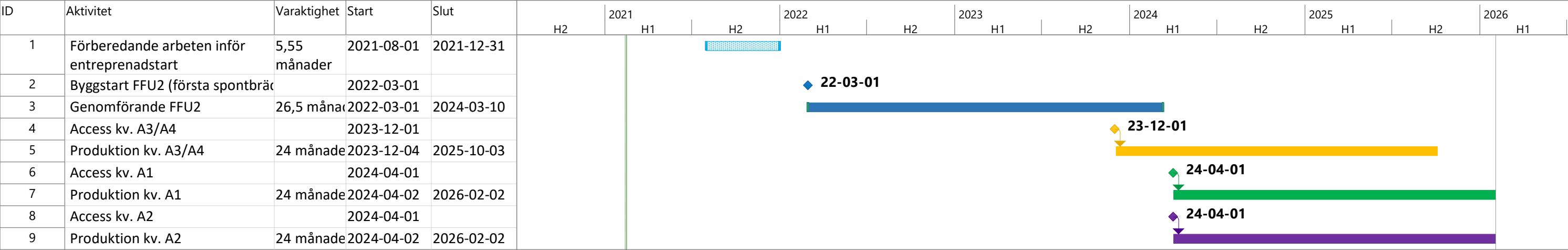
Page 2

ID	Task Mode	Task Name	Duration	Start	Finish	Predecessors	Källa tider	Konflikt	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
									H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2
119		Ev. Backventiler - Järnvågsgatan (C3)	1 mon	Mon 23-04-10	Fri 23-05-05	161FF-2 mons	Ramboll GFS									
120		Ev. Backventiler - Söder om Lagerhuset (C3)	1 mon	Mon 23-04-10	Fri 23-05-05	161FF-2 mons	Ramboll GFS									
121		Högvattenskydd - Norr om Lagerhuset	1 mon	Mon 28-10-09	Fri 28-11-03	167FF-2 mons	Ramboll GFS									
122		Högvattenskydd - Spont Halvön (B2)	1 mon	Mon 28-10-09	Fri 28-11-03	167FF-2 mons	Ramboll GFS									
123		Bullersskydd	120 days	Mon 23-04-03	Fri 23-09-15											
124		Norr om avfartsramp E45:an	3 mons	Mon 23-04-03	Fri 23-06-23	189FF	Ramboll GFS									
125		Söder om påfartsramp E45:an	3 mons	Mon 23-06-26	Fri 23-09-15	188FF	Ramboll GFS									
126		Väster om Järntorgsmotet på bron	3 mons	Mon 23-06-26	Fri 23-09-15	188FF	Ramboll GFS									
127		Ledningsförläggning	1420 days	Thu 21-04-29	Thu 26-10-08		Tider behöver uppdateras									
128		2 - Paket väster om Lagerhuset	6 mons	Fri 22-04-01	Thu 22-09-15		Ramboll GFS									
129		1 - Spill i Emigrantvägen	6 mons	Thu 21-04-29	Wed 21-10-13		Ramboll GFS									
130		3 - Paket till A3	6 mons	Thu 21-10-14	Wed 22-03-30	129	Ramboll GFS									
131		4 - Paket söder om A4	6 mons	Thu 21-10-14	Wed 22-03-30	130SS	Ramboll GFS									
132		5 - Paket söder om A1	6 mons	Thu 21-10-14	Wed 22-03-30	130SS	Ramboll GFS									
133		6 - Paket mellan A2/A4	3 mons	Thu 22-03-31	Wed 22-06-22	131	Ramboll GFS									
134		7 - Paket mellan A1/A2	3 mons	Thu 22-03-31	Wed 22-06-22	133SS	Ramboll GFS									
135		9 - Paket mellan A2/A3	3 mons	Thu 22-03-31	Wed 22-06-22	133SS	Ramboll GFS									
136		8 - Paket söder om B1 & B2	6 mons	Fri 22-04-08	Thu 22-09-22	173	Ramboll GFS									
137		Flytt av gasledning under C2	4 mons	Thu 26-06-18	Thu 26-10-08	170SF-3 mons	Ramboll GFS	Behöver utföras tidigare?								
138		Halvön - FFU2	1033 days	Tue 20-10-20	Thu 24-10-03											
139		Spont	137 days	Mon 21-11-01	Tue 22-05-10											
140		Yttre skyddspont mot Göta Älv	70 days	Mon 21-11-01	Fri 22-02-04		Möte Mona/Edward 20-12-11 (									
141		Temporär spont för rivning av stenkaj (norr om B1)	20 days	Fri 21-12-10	Thu 22-01-06		Möte Mona/Edward 20-12-11 (best guess)									
142		Spont söder om Emigrantvägen (för	88 days	Fri 22-01-07	Tue 22-05-10	141	ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
143		Rivning av kaj	100 days	Wed 22-03-16	Tue 22-08-02	142FS-8 wks	ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
144		Kvarter (källare)	712 days	Wed 22-01-12	Thu 24-10-03											
145		A3	150 days	Wed 22-07-13	Tue 23-02-07		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
146		A4	337 days	Wed 22-01-12	Thu 23-04-27		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
147		A2	89 days	Mon 24-06-03	Thu 24-10-03		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
148		A1	43 days	Mon 24-06-03	Wed 24-07-31		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
149		Påldäck	629 days	Tue 20-10-20	Fri 23-03-17		UPPDATERING KOMMER									
150		Emigrantvägen/spilledning	178 days	Wed 22-07-13	Fri 23-03-17											
151		Etapp 1 (A3)	154 days	Tue 20-10-20	Fri 21-05-21		Ramboll: Uppskattad tid basera									
152		Etapp 2 (A4)	154 days	Mon 21-02-01	Thu 21-09-02		Ramboll: Uppskattad tid basera									
153		Etapp 3 (A2)	154 days	Fri 21-05-14	Wed 21-12-15		Ramboll: Uppskattad tid basera									
154		Etapp 4 (A1)	154 days	Thu 21-08-26	Tue 22-03-29		Ramboll: Uppskattad tid basera									
155		Access till kvarter på Halvön	769 days	Tue 20-10-20	Mon 23-10-02		UPPDATERING KOMMER									
156		A3	0 days	Wed 23-03-01	Wed 23-03-01		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
157		A4	0 days	Mon 23-10-02	Mon 23-10-02		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
158		A2	0 days	Tue 20-10-20	Tue 20-10-20		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
159		A1	0 days	Tue 20-10-20	Tue 20-10-20		ÄU: Utkast Mastertidplan MHK									
160		Kvarter - husbyggnation	2139 days	Tue 20-10-20	Fri 28-12-29		UPPDATERING KOMMER									
161		C3	704 days	Tue 20-10-20	Fri 23-06-30		Info från byggherre oktober 20									
162		A3	326 days	Wed 23-03-01	Wed 24-05-29	156	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
163		A4	326 days	Mon 23-10-02	Mon 24-12-30	157	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
164		A2	523 days	Tue 20-10-20	Thu 22-10-20	158	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
165		A1	523 days	Tue 20-10-20	Thu 22-10-20	159	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
166		B2 - Garage	459 days	Fri 24-03-29	Wed 25-12-31	173	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
167		B2 - Huskropp	782 days	Thu 26-01-01	Fri 28-12-29	166	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
168		B1	1241 days	Fri 24-03-29	Fri 28-12-29	166SS	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
169		C1	522 days	Thu 26-12-31	Fri 28-12-29	168FF	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
170		C2	522 days	Thu 26-12-31	Fri 28-12-29	168FF	ÄU: Tidplan_Kvarter MHK 2020									
171		Allmän Plats - Finplanering	1942 days	Thu 21-10-14	Fri 29-03-23											
172		Gata C3	3 mons	Mon 23-04-10	Fri 23-06-30	161FF	Ramboll: Uppskattat									
173		Emigrantvägen (tid?)	126 days	Thu 21-10-14	Thu 22-04-07	129	Görs efter förber. Entreprenad									
174		Halvön	632 days	Fri 22-10-21	Mon 25-03-24											
175		Kring A3	3 mons	Tue 24-12-31	Mon 25-03-24	163	Ramboll: Uppskattat									
176		Kring A4	3 mons	Tue 24-12-31	Mon 25-03-24	163	Ramboll: Uppskattat									
177		Kring A2	3 mons	Fri 22-10-21	Thu 23-01-12	164	Ramboll: Uppskattat									
178		Kring A1	3 mons	Fri 22-10-21	Thu 23-01-12	165	Ramboll: Uppskattat									
Project: MHK_Mastertidplan_U Date: Mon 21-02-01									Task Split Milestone Summary Project Summary Inactive Task Inactive Milestone Inactive Summary Manual Task Duration-only Manual Summary Rollup Manual Summary Start-only Finish-only External Tasks External Milestone Deadline Progress Manual Progress							
Page 3																

ID	Task Mod	Task Name	Duration	Start	Finish	Predecessors	Källa tider	Konflikt	202020212022202320242025													
									H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2		
179		Heurlins Plats	3 mons	Mon 28-10-09	Fri 28-12-29	167FF	Ramboll: Uppskattat															
180		B-kvarter	60 days	Mon 29-01-01	Fri 29-03-23																	
181		Kring B2	3 mons	Mon 29-01-01	Fri 29-03-23	167	Ramboll: Uppskattat															
182		Kring B1	3 mons	Mon 29-01-01	Fri 29-03-23	168	Ramboll: Uppskattat															
183		Statlig Infrastruktur	745 days	Wed 21-08-25	Tue 24-07-02																	
184		Överdäckning - Norr	262 days	Mon 22-01-03	Tue 23-01-03	112	Ramboll: Uppskattat															
185		Överdäckning - Södra	262 days	Mon 23-07-03	Tue 24-07-02	161	Ramboll: Uppskattat															
186		Ventilationstorn	262 days	Wed 21-08-25	Thu 22-08-25	164FF-2 mons	Ramboll: Uppskattat															
187		Järntorgsmotet	120 days	Mon 23-04-03	Fri 23-09-15																	
188		Bron över E45	3 mons	Mon 23-06-26	Fri 23-09-15	173;84;189;110	Ramboll: Uppskattat															
189		Avfartsramp mot D1/D3/D4	3 mons	Mon 23-04-03	Fri 23-06-23	129;84;83;110	Ramboll: Uppskattat															
190		Park- och naturförvaltningen	120 days	Mon 28-07-17	Fri 28-12-29																	
191		Järnvågsparken	6 mons	Mon 28-07-17	Fri 28-12-29	167FF	Ramboll: Uppskattat															

Project: MHK_Mastertidplan_U
Date: Mon 21-02-01

Task		Summary		Inactive Milestone		Duration-only		Start-only		External Milestone		Manual Progress	
Split		Project Summary		Inactive Summary		Manual Summary Rollup		Finish-only		Deadline			
Milestone		Inactive Task		Manual Task		Manual Summary		External Tasks		Progress			



Kommunfullmäktige beslutade i september 2016 om nya integrerade 'Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll'. De nya riktlinjerna trädde i kraft den 1 januari 2017. Riktlinjerna omfattar de krav som staden ställer på nämnder och bolagsstyrelser avseende planering, uppföljning, riskhantering och intern kontroll. Riktlinjen reviderades efter beslut i kommunfullmäktige 12 september 2019. I Göteborgs stads styrande dokument 'Vägledning för styrning, uppföljning och kontroll – risk' konkretiseras de avsnitt och begrepp i riktlinjen som avser risk och riskhantering. Vägledningen, som ska utgöra ett stöd för stadens bolag och förvaltningar för att möta riktlinjens krav, visar på ett antal grundläggande principer avseende risk och riskhantering:

- Att hantera risker och göra riskanalyser i exempelvis projekt behöver vara en naturlig del av den projektmetodik som används och när förändringar i verksamheten planeras, krävs en bedömning av om förändringarna medför risker som kan behöva åtgärdas. Perspektivet risk behöver således finnas med i allt beslutsfattande.
- En risk kan definieras som en osäkerhets effekt på mål¹ och uttrycks ofta i termer av en kombination av en händelses *konsekvens* och *sannolikhet*. En effekt är en avvikelse från det förväntade
- I sammanhanget bör betonas att risktagande inte uteslutande handlar om negativa konsekvenser. Risktagande kan också innebära möjligheter. Denna aspekt av risk handlar om att våga ta risker för att uppnå mål och förbättringar i verksamheten. För att främja exempelvis innovation inom verksamheten krävs ett visst mått av risktagande.
- Riskområdena kan belysas utifrån olika perspektiv såsom exempelvis: omvärldsrisker, verksamhetsrisker, förtroenderisker, bristande efterlevnad av regelverk, finansiella risker, IT- och informationssäkerhetsrisker
- Riskhantering är i grunden en fråga om att hantera osäkerheter. Att identifiera, analysera och utvärdera risker och därefter besluta om hur riskerna ska behandlas och följas upp är en del av riskhanteringen. Efter genomförd riskbedömning fattas beslut om hur riskerna ska behandlas och hur uppföljning ska genomföras.
- Att analysera och utvärdera en risk handlar om att klargöra vilka konsekvenserna kan bli av ett problem eller en brist och om dessa konsekvenser behöver hanteras/åtgärdas. Bedömningen görs utifrån hur sannolikt det är att en händelse/situation inträffar. Det är vanligt i många riskanalysmodeller att analys och utvärdering sker i en matris med olika fält, färger och/eller nominella värden för att åskådliggöra om risken är stor/liten. Det bör här betonas att det är analysen, utvärderingen och behandlingen av riskerna som är det viktiga och inte beräkningen i sig.
- Efter genomförd riskbedömning följer riskbehandlingen som handlar om att vidta åtgärder för att möta de identifierade och analyserade/utvärderade riskerna. Exempel på åtgärder som kan vidtas är:
 - undvika risken genom beslut om att inte inleda eller fortsätta med den aktivitet som ger upphov till risken
 - ta eller öka risken för att kunna tillvarata en affärsmöjlighet
 - eliminera riskkällan
 - förändra sannolikheten
 - förändra konsekvenserna
 - dela risktagandet med annan part eller partner (inklusive avtal och riskfinansiering)²
 - bibehålla risker genom att fatta välgrundade beslut.

¹ Definitionen följer ISO:s standard (31000:2009) för riskhantering

² Kommunfullmäktige riktade särskild uppmärksamhet på denna åtgärd i sitt beslut § 10 0567/20 avseende utbyggnaden av Halvön i särskild ordning

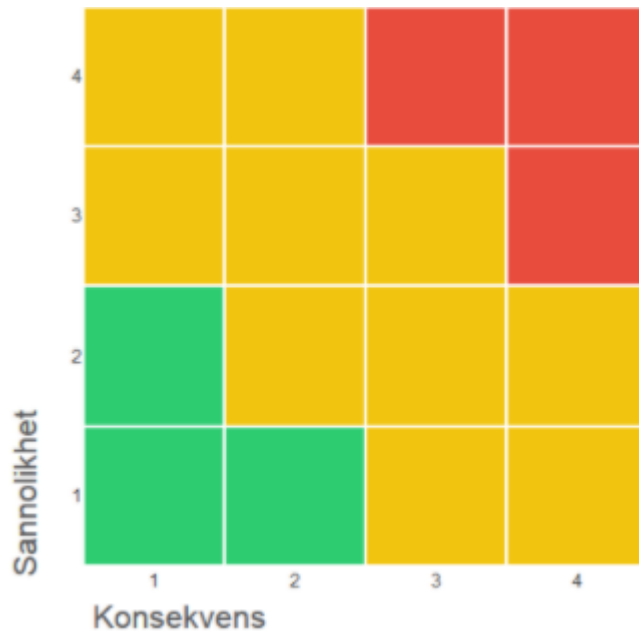
Värdering av sannolikhet att risken inträffar (skala 1–4)

	Sannolikhet	Exempel
Sannolik (4)	Mycket troligt att fel kan uppstå	- typen av händelser är allmänt kända för att inträffa - kan förväntas hända under en tolv månadersperiod
Möjlig (3)	Det finns en möjlig risk för att fel kan uppstå	- det finns flera kända fall av händelsen - kan hända inom ett till fem år
Mindre sannolik (2)	Mycket liten risk för att fel ska uppstå	- det finns kända fall av händelsen - kan hända inom en femårsperiod
Osannolik (1)	I stort sett obefintlig risk för att fel ska uppstå	- händelsen har inte inträffat förr - bedöms inte hända inom överskådlig framtid

Värdering av konsekvenser om risken inträffar (skala 1–4)

	Konsekvens	Exempel
Mycket allvarlig (4)	Så stor att fel helt enkelt inte får inträffa	- Dödsfall - Stora finansiella förluster - Verksamheten och relationen till kunder och leverantörer på verkas långvarigt - Tydliga tecken på förtroendeförlust hos samhälle, kunder och leverantörer.
Allvarlig (3)	Uppfattas som besvärande av såväl intressenter som bolaget/staden	- Livshotande skada, besående men - Kund och affärsrelationer påverkas men bara på kort sikt. - Kunder och leverantörer blir oroade.
Kännbar (2)	Uppfattas som liten av såväl intressenter som bolaget/staden	- Allvarlig personskada. Sjukhusvård - Obekvämt men äventyrar inte kunder, leverantörer etc, - Regionalt medieintresse, offentlig uppmärksamhet.
Lindrig (1)	Obetydlig för de olika intressenterna och bolaget/staden.	- Inga eller lättare personsador - Ingen påverkan på externa relationer - Visst lokalt medieintresse.

Riskvärdesförklaring/sammanvägd riskbild (sannolikheten x konsekvensen)



	Sannolikhet	Konsekvens
4	Mycket sannolik	Mycket hög
3	Sannolik	Hög
2	Låg sannolikhet	Låg
1	Mycket låg sannolikhet	Mycket låg

Bilaga 9