

Styrelsehandling 8
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0092/20
2021-05-10
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef

Beslutsärende – Gasledningsåtgärd i Frihamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB avtalar om medfinansiering av gasledningsåtgärd i Frihamnen för 15 mnkr.

Sammanfattning

En gashuvudledning som försörjer större delen av Hisingen passerar genom Frihamnen enligt den lila linjen på nedanstående bild. Ledningen utgör ett hinder för exploateringen av området, såväl för kommande projekt ”Spårväg och citybuss Frihamnen–Lindholmen” inom Sverigeförhandlingen, som för kommande exploatering av Frihamnen och till viss del exploatering av Lindholmen. Enligt ramexploateringsavtalet för Älvstaden bekostar Göteborgs Frihamns AB nödvändiga ledningsåtgärder för exploateringen av Frihamnen.

Naturgasledningen är verksamhetskritisk för industrin, bland annat Volvo, och avbrott i distributionen av gas begränsar sig i dag därför till en enda vecka om året (vecka 29). För att inte äventyra tidplanen för spårprojektet behöver ledningen vara tagen ur drift, eller omförläggas tillfälligt, vecka 29, 2023.



Figur 1. Befintlig gasledning genom Frihamnen markerad med lila linje.

Istället för att vid olika tillfällen lägga om ledningen tillfälligt, vilket skulle medföra ökade exploateringskostnader och flera avbrott i gasdistributionen, så har Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling arbetat tillsammans med Göteborgs Energi för att samordna en helt ny ledningsdragning som gör att gasledningen inte

äventyrar planerade detaljplaner och exploatering. På grund av en utbyggnadstid om 1,5–2 år behöver åtgärden upphandlas under sommaren och byggstart ske under hösten 2021.

Den nya ledningsdragningen planeras förläggas mellan Torslanda och Tuve och har flera samordningsvinster.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala kostnaden som ska fördelas mellan staden och Göteborg Energi Nät AB är cirka 57 mnkr exklusive moms, varav staden bekostar cirka 22,3 mnkr exklusive moms utifrån fastighetsjuridiska förhållanden såsom ledningsrätt, markupplåtelseavtal och detaljplaner.

Spårprojektet finansierar cirka 6,5 mnkr exklusive moms av stadens kostnader, vilket är projektets alternativkostnad för tillfälliga åtgärder.

Fastighetskontoret och Göteborgs Frihamns AB delar på resterande av stadens kostnader utifrån uppmätt ledningslängd inom olika geografiska områden enligt principer om markägande och förmodad kommande fördelning av exploateringskostnader, vilket innebär att fastighetskontoret står för cirka 6,5 mnkr exklusive moms och Göteborgs Frihamns AB för cirka 9,3 mnkr exklusive moms.

Eftersom kostnaderna utgör en förtida investering och inte exploateringsbidrag utgår moms på kostnaderna, varför Göteborg Frihamns ABs andel av kostnaderna slutligen förväntas bli inom ett intervall 10–15 mnkr inklusive moms, med en målkostnad om 11,6 mnkr inklusive moms.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Genom att utföra denna ledningsåtgärd samordnat minskar såväl stadens totala kostnader som Göteborgs Frihamns ABs kostnader, jämfört med om varje projekt skulle lösa sitt eget problem.

Bedömning ur en ekologisk dimension

En ny gasledning mellan Torslanda och Tuve medför möjlighet för industrier att ansluta sig till gasnätet, vilket torde kunna medföra en positiv hållbarhetsaspekt.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

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

Expedieras

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

Ärendet

Godkänna Göteborgs Frihamns ABs medfinansiering av en gasledningsåtgärd i Torslanda–Tuve, i syfte att kunna ta befintlig gasledning i Frihamnen ur drift senast vecka 29, 2023.

Genom att göra denna åtgärd i närtid minimeras stadens och Göteborgs Frihamns ABs kostnader för åtgärden samt underlättas framdriften av projektet Spårväg och citybuss Frihamnen–Lindholmen inom Sverigeförhandlingen. Åtgärden är också en förberedelse för exploateringen inom Frihamnens kommande detaljplan 1 och 2.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

En gashuvudledning som försörjer större delen av Hisingen passerar genom Frihamnen enligt den lila linjen på nedanstående bild. Ledningen utgör ett hinder för exploateringen av området, såväl för kommande projekt ”Spårväg och citybuss Frihamnen–Lindholmen” inom Sverigeförhandlingen, som för kommande exploatering av Frihamnen och till viss del exploatering av Lindholmen.

Naturgasledningen är verksamhetskritisk för industrin, bland annat Volvo, och avbrott i distributionen av gas begränsar sig i dag därför till en enda vecka om året (vecka 29). För att inte äventyra tidplanen för spårprojektet behöver ledningen vara tagen ur drift, eller omförläggas tillfälligt, vecka 29, 2023.

I stället för att vid olika tillfällen lägga om ledningen tillfälligt, vilket skulle medföra ökade exploateringskostnader för Göteborgs Frihamns AB och flera avbrott i gasdistributionen, så har fastighetskontoret, Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling arbetat tillsammans med Göteborg Energi för att samordna en helt ny ledningsdragning som gör att gasledningen inte äventyrar planerade detaljplaner och exploatering.



Figur 2. Befintlig gasledning genom Frihamnen markerad med lila linje.

Den nya ledningsdragningen planeras förläggas mellan Torslanda och Tuve och har flera samordningsvinster:

- Befintlig ledning i Frihamnen kan tas ur drift, vilket ger mindre hinder i mark vid kommande exploatering.
- Göteborg Energi får en mer driftsäker anläggning – de kan mata gasen på annat sätt genom centrala staden.
- Göteborg Energi får möjlighet att ansluta fler kunder.
- Industrier längs det nya ledningsstråket får möjlighet att ansluta sig till naturgassystemet.

Ärendets historik

Tidigare information har hållits på styrelsesammanträde 2020-02-07. Styrelsen informerades då att det fanns beslutade medel om 3 mnkr för projekteringskostnader. Dessa kostnader ingår i äskandet om 15 mnkr som detta beslutsärende behandlar.

Sammanhang

Ledningsåtgärden har under drygt ett års tid diskuterats inom portföljstyrgrupp Älvstaden eftersom åtgärden ses som en angelägen fråga för utbyggnaden av Frihamnen och delar av Lindholmen. En senare planerad ledningsåtgärd berör även Backaplan och Ringön. Fastighetskontoret har haft uppdraget att lösa frågan tillsammans med berörda parter.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Enligt ramexploateringsavtalet för Älvstaden bekostar Göteborgs Frihamns AB erforderliga ledningsåtgärder för exploateringen av Frihamnen. Eftersom ledningsåtgärden genomförs som en förtida investering kommer den dock inte att kunna behandlas som ett exploateringsbidrag i vanlig bemärkelse. Istället planeras ett avtal tecknas mellan fastighetskontoret och Göteborgs Frihamns AB, där fastighetskontoret initialt tar kostnaden men fakturerar bolagets andel när den första detaljplanen inom Frihamnen har vunnit laga kraft.

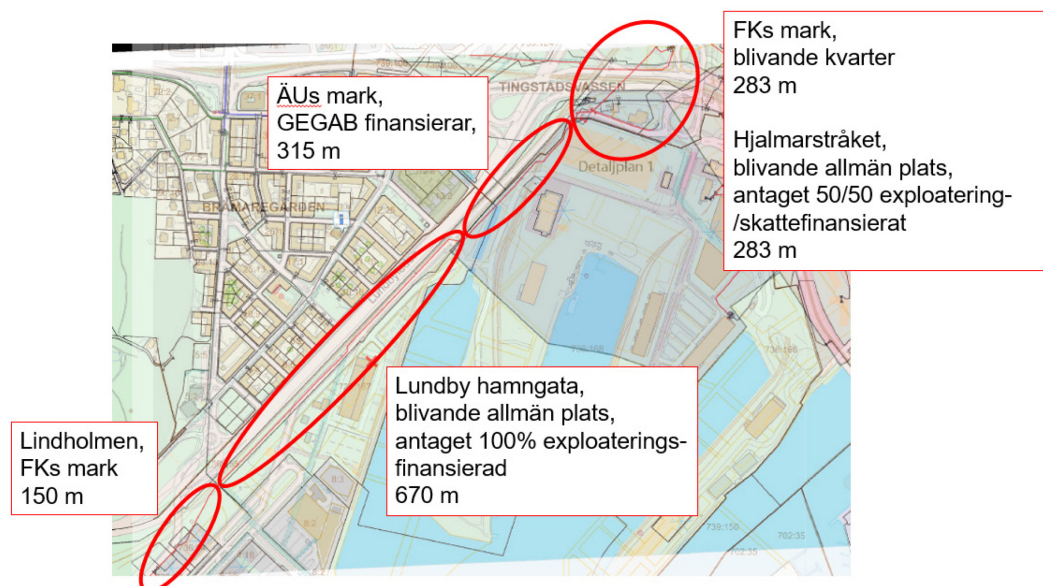
Den totala kostnaden som ska fördelas baserar sig på en alternativ åtgärd för staden – en flytt av gasledningen till Brämregården – vilket var ett tidigare alternativ i utredningen, men som inte har någon annan positiv effekt än att lösa problemet med att ledningen ligger i vägen för kommande exploatering. Kostnaden för detta alternativ uppskattas till cirka 53 mnkr exklusive moms. Den nu planerade nya ledningsförläggningen bedöms ha en högre kostnad, men också en marknadsmässig fördel för Göteborg Energi, vilket kan motivera en högre investeringskostnad för deras del.

Fördelningen av kostnaderna mellan staden och Göteborg Energi är beroende av fastighetsjuridiska förhållanden såsom ledningsrätt, markupplåtelseavtal och detaljplaner, vilket medför att Göteborg Energis andel är 58 %. Stadens andel är följaktligen 42 %, vilket motsvarar cirka 22,3 mnkr exklusive moms.

Fördelningen av kostnaderna inom staden är att projektet ”Spårväg och citybuss Frihamnen–Lindholmen” inom Sverigeförhandlingen bekostar cirka 6,5 mnkr exklusive

moms, vilket är projektets alternativkostnad för tillfälliga åtgärder och att Fastighetskontoret och Göteborgs Frihamns AB delar på resterande kostnader utifrån uppmätt ledningslängd inom olika geografiska områden enligt följande princip (se även kartan nedan):

- Fastighetskontoret bekostar i sin helhet andelen inom Lindholmen, eftersom ledningen ligger i mark som ägs av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret bekostar i sin helhet andelen inom Frihamnen där ledningen ligger i mark som ägs av fastighetskontoret och som planeras bli kvartermark.
- Göteborg Energi bekostar i sin helhet andelen inom Frihamnen där ledningen ligger i mark som ägs av Göteborgs Frihamns AB, då ingen juridisk ledningsrätt har identifierats för denna ledningssträcka.
- Göteborgs Frihamns AB bekostar i sin helhet andelen inom Frihamnen där ledningen ligger i mark som idag ägs av fastighetskontoret men som planeras bli exploateringsfinansierad allmän plats gata längs hamnbanan.
- Göteborgs Frihamns AB och fastighetskontoret bekostar till lika delar (50/50) andelen inom Frihamnen där ledningen ligger i mark som idag ägs av fastighetskontoret men som planeras bli 50/50 exploaterings respektive skattefinansierad allmän plats-gata i Hjalmarstråket.



Figur 3. Principer för kostnadsfördelning mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling.

Kostnadsfördelningen blir totalt sett:

- Fastighetskontoret cirka 6,5 mnkr exklusive moms.
- Projekt ”Spårväg och citybuss Frihamnen–Lindholmen” cirka 6,5 mnkr exklusive moms.
- Göteborgs Frihamns AB cirka 9,3 mnkr exklusive moms (cirka 11,6 mnkr inklusive moms).

Juridik

För genomförandet av ledningsåtgärden erfordras två avtal:

1. Avtal om beställning mellan fastighetskontoret och Göteborg Energi Gasnät AB.
2. Avtal om kostnadsfördelning inom staden mellan Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Göteborgs Frihamns AB.

Tidplan

Ledningsåtgärden måste vara klar så att befintlig ledning i Frihamnen kan tas ur drift senast vecka 29, 2023.

Byggnationen av den nya ledningen tar cirka 1,5–2 år, varför byggstart planeras till hösten 2021.

Göteborg Energi behöver ha beställningen från fastighetskontoret senast 2021-06-30 för att kunna starta upphandlingen i tid, vilket innebär att samtliga avtal och beslut måste finnas på plats innan midsommar 2021.

Beslut om ledningsåtgärden förväntas fattas av Norra Älvstranden Utveckling ABs styrelse, fastighetsnämnden och Göteborgs Energis styrelse i maj 2021.

Hyresgäst - och avtalsförhållanden

Inga hyresgäster eller andra avtalsförhållanden påverkas av ledningsåtgärden.

Konsekvenser vid uteblivet styrelsebeslut

Ledningsåtgärden kommer inte att hinna utföras till vecka 29, 2023, vilket innebär att spårprojektet istället behöver genomföra tillfälliga åtgärder.

Om spårprojektet genomför tillfälliga åtgärder blir detta en förgäveskostnad om cirka 6,5 mnkr exklusive moms, eftersom åtgärderna inte är till nytta för kommande exploatering.

Åtgärden kommer sannolikt att bli dyrare för Göteborgs Frihamns AB när den väl genomförs, eftersom spårprojektet då inte är med och finansierar åtgärden.

Samma process med Göteborg Energi som genomförts under 2020–2021 kommer att behöva vidtas igen vid ett senare tillfälle, inför exploateringen av Frihamnen, varvid exploateringsprojektets ekonomi och genomförande blir beroende av om Göteborg Energi i det läget tar samma beslut som idag.

Riskbedömning

Om ledningsåtgärden inte utförs till 2023 kommer åtgärden sannolikt att bli dyrare för Göteborgs Frihamns AB när den väl genomförs, eftersom spårprojektet då inte är med och finansierar åtgärden.

Om ledningsåtgärden inte utförs till 2023 kommer samma process med Göteborg Energi som genomförts under 2020–2021 att behöva vidtas igen vid ett senare tillfälle, inför exploateringen av Frihamnen, varvid exploateringsprojektets ekonomi och genomförande blir beroende av om Göteborg Energi i det läget tar samma beslut som i dag.

Eftersom bolaget inte bekostar åtgärden innan det finns en laga kraftvunnen detaljplan är risken för förgäveskostnad liten.

Exploateringen av Frihamnen måste börja med kvarteren närmast hamnbanan eftersom det finns en risk- och bullerproblematik från hamnbanan som måste tas om hand. Gasledningen behöver tas ut drift för att möjliggöra denna byggnation, varför det är en stor möjlighet för kommande exploatering att genomföra åtgärden till 2023, och därigenom säkerställa att gasledningen inte utgör ett hinder för exploateringen.

Beroenden

Åtgärden förutsätter beslut i Fastighetsnämnden och Göteborgs Energis styrelse.

Koppling till verksamhetsmål

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

1. *Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden* – Åtgärden minskar risken för att byggstarten drar ut på tiden efter laga kraftvunnen detaljplan.
2. *Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme* – Genom att utföra åtgärden nu arbetar vi proaktivt och minskar exploateringskostnaderna.
3. *Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 % i Älvstaden* – Åtgärden kan i viss mån påverka utsläppen av växthusgaser positivt, då den medför möjlighet för industrier längs den nya ledningssträckningen att ansluta sig till naturgasnätet.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Genom att utföra denna ledningsåtgärd samordnat minskar såväl stadens totala kostnader som Göteborgs Frihamns ABs kostnader, jämfört med om varje projekt skulle lösa sitt eget problem.

Ekologisk dimension

En ny gasledning mellan Torslanda och Tuve medför möjlighet för industrier att ansluta sig till gasnätet, vilket torde kunna medföra en positiv hållbarhetsaspekt.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.