

Styrelsehandling 13
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0595/21
2021-11-22
Handläggare:
Lena Baeza, programledare Lindholmen
Zanyar Alissio, projektledare Pumpgatan

Beslutsärende – äskande för upprustning av Keillers kaj, Lindholmen deletapp 1 och 2

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett äskande på 6 miljoner kronor (exklusive moms), för projektering och förstudiearbete för upprustning av Keillers kaj.

Sammanfattning

I genomförandet av detaljplanen ”Verksamheter vid Pumpgatan, etapp 2” har bolaget i exploateringsavtalet med staden avtalat att stå för upprustning av befintlig kaj, Keillers kaj enligt KF-beslut 2010. Åtagandet med kajen har tidigare redovisats, men inga medel har tillförts. På kajen ska anläggas torg/parkyta. Planens genomförandetid är 5 år från 2019.

Idag står vi inför en situation, där det under arbetet med framtagande av konstruktionslösning för kajen har framkommit nya förutsättningar för i första hand skredrisk. Utredning av området visar på instabilitet bakom befintliga kajer. Det kommer att kräva förstärkning av marken bakom kajen i tillägg till förstärkt konstruktion. Stabiliseringsåtgärderna är också nödvändiga för att säkra våra fastigheter, i första hand byggnaden Pannverkstaden och vägåtkomst till Plåtverkstaden och Utrustningsverkstaden. Ärendet behöver nu utredas vidare kring geoteknik, konstruktion, miljömässiga aspekter med mera inför genomförandet. Delar av marken ägs idag av fastighetskontoret, andra delar av Älvstranden Utveckling och en gemensam åtgärdsplan för stabiliteten behöver tas fram.

Arbeten med kajen skulle efter planen genomföras 2022, men med nya förutsättningar måste ny miljödom sannolikt ansökas och tidplanen justeras.

Västtrafik planerar att etablera en ny hållplats i Pumpgatan för färja vid Keillers kaj under 2022. För att undvika att bolagets hantering av arbetet med kajen blir orsak till en eventuell fördröjning av tidplanen för färja vill arbetet med konstruktionslösningen av kajen delas upp i två deletapper med följande äskanden (exklusive moms där kostnader för moms kan tillkomma):

- Deletapp 1, projektering för den mindre del av kajen där färjan planeras att angöra: 4,4 mnkr.
- Deletapp 2, förstudie för resterande större del av kajen in mot SVT-huset: 1,6 mnkr.

Kostnaderna för att genomföra dessa två deletapper samt projektering av kajen deletapp 2 kommer att behöva äskas separat i ett senare skede.

För arbetet med detaljplanen i övrigt har styrelsen under 2018 och 2019 beslutat om sammanlagt 19 mnkr (14 + 5) samt godkänt exploateringsavtalet för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar på 20 mnkr.

Expedieras

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

Ärendet

Äskande på 6 miljoner kronor (exklusive moms), för projektering och förstudiearbete för upprustning av Keillers kaj.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I genomförandet av detaljplanen ”Verksamheter vid Pumpgatan”, etapp 2 ingår enligt exploateringsavtalet med staden en upprustning av befintlig kaj, Keillers kaj. Efter en förstudie med olika initiala åtgärdsförslag enades stadens parter om ett framtaget förslag med spontkaj som hade en ekonomisk ram om cirka 30 mnkr.

Älvstranden har sedan i våras haft problem med konsulten som efter flera fördröjningar slutligen backade ut från projektet. Efter upphandling av ny konsult framkom att den tekniska lösningen av en spontkaj inte fungerar geotekniskt ihop med intentionerna i detaljplanen där man förordar avlastning av marken, inte pålastning.

Vidare har det under arbetet med framtagande av konstruktionslösning framkommit nya förutsättningar avseende i första hand skredrisk. Utredning av området visar på instabilitet bakom befintliga kajer, vilket kräver hantering på nytt sätt med förstärkning av marken bakom kajen samt annan kajlösning.

Stabiliseringsåtgärderna är också nödvändiga för att säkra våra fastigheter, i första hand byggnaden Pannverkstaden och vägåtkomst till Plåtverkstaden och Utrustningsverkstaden. Vägen måste ha klassificering BK1 för att kunna betjäna innanföriggande verksamheter.

Delar av marken ägs idag av fastighetskontoret, andra delar av Älvstranden och en gemensam åtgärdsplan för stabiliteten behöver tas fram.

Ärendet behöver nu utredas vidare avseende geoteknik, konstruktion, miljömässiga aspekter mm inför genomförandet och för detta krävs en tilldelning av medel.

Ärendets historik

Projektets effektmål är att stärka Lindholmens position som stadens näringslivskluster inom mobilitet och syftet med detaljplanen var därmed att etablera Geely Innovation Centres (GIS) samt planer för en skola inom Lindholmen.

Den ursprungliga detaljplanen har under åren delats upp i tre olika planer för att inte riskera stillestånd i något projekt. Det har medfört en krävande projektuppföljning.

- Etapp 1, en frimärksplan för del av Geelys etablering.
- Etapp 2, resten av planområdet för Geely.
- Etapp 3, planarbete för skolan. Denna etapp har sedan 2020 ändrat namn till ”Skola och verksamheter Götavergsgatan” och hanteras idag som en självständig detaljplan ihop med fastigheten M1:an som har tillkommit i eftertid.

Tidigare fattade styrelsebeslut:

- 2018-04-20 godkände styrelsen totalt 14 mnkr inkl moms för arbete med att ta fram detaljplan för verksamheter och skola vid Pumpgatan, del av fastigheten

Lundbyvassen 4:6. (Härunder utredningar och egna kostnader, inte utförandet av Keillers Kaj).

- 2019-04-16 godkände styrelsen exploateringsavtalet med Fastighetskontoret med ett exploateringsbidrag om 20 mnkr inklusive moms för att finansiera kommunaltekniska anläggningar vid genomförande av detaljplan Pumpgatan etapp 2. I detta beslutsärende beskrevs också ett åtagande gällande befintlig kaj, Keillers kaj som omfattas av beslut i kommunfullmäktige 2010 och som ska tas över av Göteborg stad efter utförda åtgärder. En grov uppskattning på 15–20 mnkr angavs, men åtgärdsförslag samt kalkyl var var inte fastställt och något beslut om tilldelning av medel togs ej vid detta möte.
- 2019-04-26 godkände styrelsen ett tilläggsäskande på 5 mnkr (för en totalbudget på 19 mnkr för fortsatt arbete med detaljplan för skola i Pumpgatan, då kallad etapp 3.

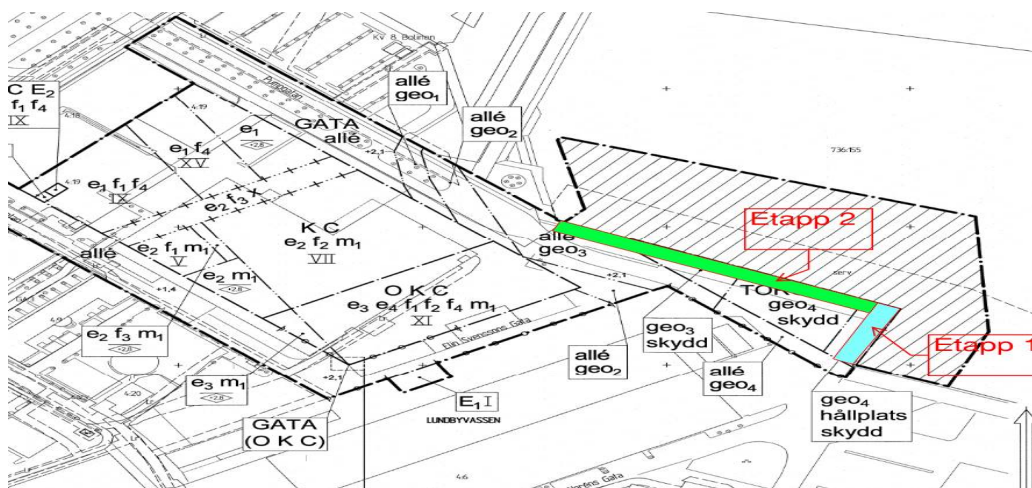
Sammanhang

Under 2020 har det kommit nya planer från Västtrafik som planerar att etablera den nya hållplats för färja, Pumpgatan, vid Keillers kaj. Någon exakt tid för trafikstart har inte kommunicerats, men enligt uppgift från Trafikkontoret förväntas trafiken komma igång under 2022 och för detta krävs att angöringen mot del av Keillers kaj möjliggörs. För denna angöring förväntas det att kajen är åtgärdad av Älvstranden Utveckling samtidigt som Trafikkontoret arbetar med beställningen av en flytbrygga som ska angöras mot kajen. Det finns inga krav på detta i exploateringsavtalet men Älvstranden Utveckling vill förstås bidra till att trafikstart möjliggörs.

Med de nya uppgifterna om gällande markförhållanden och de nödvändiga utredningar och ändringar kajens konstruktion, miljöfrågor mm riskerar Älvstranden Utveckling att fördröja den planerade etableringen av hållplats om projektet genomförs i en etapp som planerad.

För att undvika detta kommer projektet med kajen delas upp i två deletapper;

- Deletapp 1, projektering för den mindre del där färjan planeras att angöra.
- Deletapp 2, förstudie för resterande större del av kajen in mot SVT-huset.



Bolagets bedömning

Ekonomi

Åtagandet för upprustning av Keillers kaj, vilket togs upp vid styrelsemöte i april 2019 är av stor betydelse för bolaget. Som fastighetsägare ansvarar vi för markstabiliteten. De geotekniska förhållandena med instabilitet och skredrisk samt de tekniska konstruktionslösningarna behöver nu utredas vidare.

En grov uppskattning av slutsumman för upprustningen bedömdes 2019 till 15–20 mnkr, men i dag ligger uppskattningen på mellan 60 och 100 mnkr med bakgrund av den geotekniska situationen som kräver omfattande åtgärder utöver att bygga ny kaj.

Tidigare beviljade medel för detaljplanen för utredningar är idag upparbetade. Av de beslutade 14 mnkr är anslagsvis 2,5 mnkr nedlagda i förberedande arbete med kajen. På grund av nytillkommen kunskap om instabilitet i marken, dvs skredrisk finns behov av ytterligare medel för fortsatt arbete med utredning och projektering.

Äskande

Budgeten fördelar sig enligt följande (mnkr).

Deletapp 1, projektering mindre del för nytt färjeläge:

Projektering	2,3
Miljö, Geoteknik	0,6
Projektledning intern	0,6
<u>Övrigt, oförutsett 20%</u>	<u>0,9</u>
Summa	4,4 mnkr exklusive moms

Deletapp 2, förstudie resterande kaj (mnkr):

Projektering	0,5
Miljö	0,3
Projektledning intern	0,4
<u>Övrigt, oförutsett 20%</u>	<u>0,4</u>
Summa:	1,6 mnkr exklusive moms

Genomförandefasen av deletapp 1 samt projektering och genomförandefasen av deletapp 2 ingår därmed inte utan kommer att äskas i ett senare skede.

Projektet kommer att återkomma till styrelsen när en teknisk lösning för genomförandet finns framme.

Kopplingar till Vision Älvstaden och dess strategier

- Det är av stor vikt att kunna anlägga ett nytt färjeläge på Lindholmen, vilket kan kopplas till strategin i Vision Älvstaden; ”Älvstaden, öppen för världen”
- Inom området för Pumpgatan har under hösten kommunfullmäktige tagit beslut om genomförandet av en GC-bro över älven som kommer att ansluta nära Keillers kaj. På sikt kommer denna bro att stärka stadens kärna och att låta innerstaden växa över älven.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Det är en betydande kostnadspost som har tillkommit sedan framtagandet av exploateringsavtalet har den en stor påverkan på bolagets och därmed kommunens ekonomiska situation.

I dag pågår diskussioner om en framtida igenfyllnad av Lundbybassängen mot delområde Frihamnen, dock finns inga tagna beslut i denna fråga ännu. Om denna möjlighet varit beslutad skulle den påverka de tekniska lösningarna och därmed kostnaderna.

Detta färjeläge får en mycket strategisk placering i omedelbar anslutning till Geelys nya etablering och mobilitet på Lindholmen i stort.

Fastighetsvärden: Det är av stor vikt att säkerställa markstabiliteten i området för att möjliggöra utveckling av våra fastigheter.

Ekologisk dimension

Området på och vid Pumpgatan är liksom stora delar av Lundbyvassen 4:6 förorenad och behoven av en grundlig miljömässig undersökning är därmed stor.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension utöver ökad tillgänglighet till området.