

Styrelsehandling 12
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0495/20
2022-12-19
Handläggare:
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef

Beslutsärende – tecknande av avsiktsförklaring (LOI) med Göteborgs Hamn om utfyllnad Lundbyhamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att det genom dotterdotterbolaget Göteborgs Frihamns AB tecknas en avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn om utfyllnad av Lundbyhamnen.

Sammanfattning

Utredningarna om att fylla ut Lundbyhamnen startade 2021. Syftet med utfyllnaden är att skapa mark för framtida stadsutveckling 2035 och framåt i huvudsak för bostäder och stadsdelspark.

Bolaget har genomfört utredningar och planering. I samband med att ärendet var ute på samråd visade Göteborgs Hamn stort intresse för bolagets utfyllnadsprojekt. Göteborgs Hamn planerar i närtid för ett muddringsarbete med syfte att fördjupa farleder. Att ta tillvara deras muddermassor skulle kunna ge stora ekonomiska fördelar för både Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn.

Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn har därför gemensamt kommit fram till att det är gynnsamt för båda parter att utreda denna möjlighet. Nya utredningar och miljödomsarbeten behöver därför uppdateras efter de nya förutsättningarna. Nytt samråd måste genomföras. Arbete med denna uppdatering uppskattas ta drygt 1 år till en kostnad av 11 mnkr. De ska fördelas mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn där respektive part står för sin egen kostnad. Hur stor andel som bolaget ska stå för är i nuläget inte helt klarlagt och därför har bolaget tagit höjd för totalbeloppet.

En avsiktsförklaring önskas därför tecknas mellan parterna. Ett utkast finns framtaget och diskuteras mellan parterna. En uttalad målsättning är att avtalet ska signeras före jul 2022.

Om resultaten från de utredningar och studier som genomförs i enlighet med denna avsiktsförklaring visar sig vara helhetsmässigt gynnsamma för båda parter, är parterna överens om att i nästa steg, efter erhållen dom om miljötillstånd, upprätta avtal för genomförande.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att avsiktsförklaringen inte är av principiell beskaffenhet.

Samverkan

Partssamverkan eller information har inte varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Projektet har initialt kostnader, men bidrar på längre sikt till lägre kostnader för bolaget i genomförandeskedet genom att Göteborgs Hamn står för stor del av genomförandekostnaderna.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Projektet möjliggör en större exploatering av stadsdelspark. Projektet kan kopplas till Vision Älvstadens ambitioner att skapa ett levande älvrum med mötesplatser vid vattnet, samt stärker kärnan i Göteborg och underlättar för innerstaden att växa över älven.

Bedömning ur en social dimension

Projektet möjliggör en större exploatering av bostäder och stadsdelspark. Projektet kan kopplas till Vision Älvstadens ambitioner att skapa ett levande älvrum med mötesplatser vid vattnet, samt stärker kärnan i Göteborg och underlättar för innerstaden att växa över älven.

Expedieras

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

Ärendet

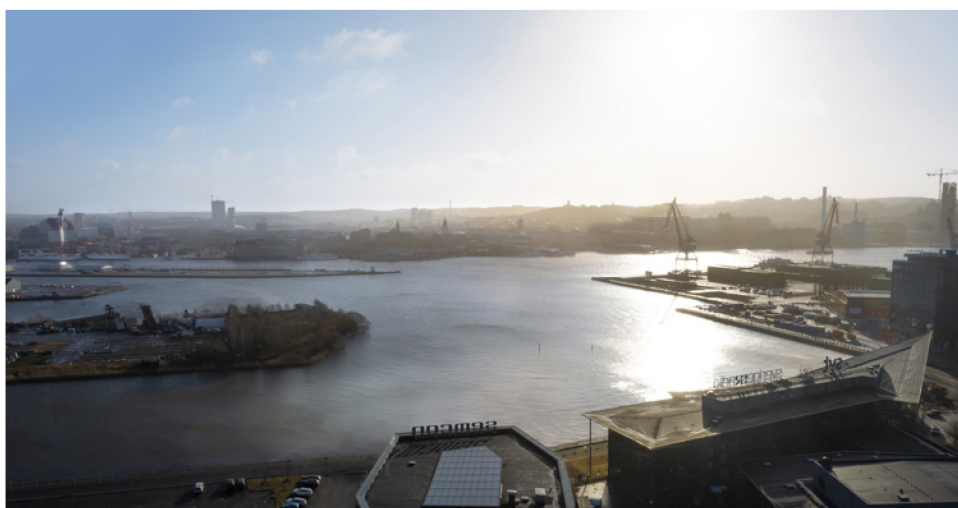
Godkänna att en avsiktsförklaring tecknas med Göteborgs Hamn om utfyllnad av Lundbyhamnen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Utredningarna om att fylla ut Lundbyhamnen startade 2021. Åtgärden är grundad i ”Planeringsförutsättningar för Frihamnen” beslutad i Byggnadsnämnden 2019 och ”Översiktsplan för Göteborg” beslutad av Kommunfullmäktige 2022. Syftet med utfyllnaden är att skapa mark för framtida stadsutveckling 2035 och framåt i huvudsak för bostäder och stadsdelspark. För att ge tid för sättningar att utvecklas innan byggnation och anläggande av park behöver arbetet med utfyllnad av Lundbyhamnen ske i närtid.

Bolaget har genomfört utredningar och planering inför genomförandet av utfyllnaden samt haft ett samråd inför planerad tillståndsansökan för utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillebäcken. En utredning om hur, när och till vilken kostnad som Lundbyhamnen kan fyllas ut och Kvillekanalen ledas om har genomförts. I arbetet deltog



bland andra Fastighetskontoret, Miljöförvaltningen och Trafikkontoret. Upparbetade kostnader för genomförda arbeten är 6 mnkr och har finansierats genom av styrelsen tidigare beslutade medel för Frihamnen.

I samband med att ärendet var ute på samråd visade Göteborgs Hamn stort intresse för bolagets utfyllnadsprojekt. Göteborgs Hamn planerar i närtid för ett muddringsarbete med syfte att fördjupa farleder inom projektet Skandiaporten. Dessa muddermassor skulle kunna nyttjas för utfyllnaden av Lundbybassängen. Detta alternativ skulle kunna ge stora ekonomiska fördelar för både Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn i genomförandeskede. Det skulle även kunna ge stora ekologiska fördelar genom lägre klimatpåverkan och lägre belastning på den starkt begränsade deponikapaciteten.

Som konsekvens av de nya förutsättningarna behöver utredningar och miljödomsarbeten uppdateras med nya förutsättningar. Nytt samråd måste genomföras, arbete med denna uppdatering uppskattas ta drygt 1 år och kostnaden uppskattas till 11 mnkr.

Avsiktsförklaringen mellan bolaget och Göteborgs Hamn

Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn har gemensamt kommit fram till att det är gynnsamt för båda parter att utreda denna möjlighet. En avsiktsförklaring önskas därför tecknas mellan parterna. Ett utkast finns framtaget och diskuteras mellan parterna.

Avsiktsförklaringens syfte är att tydliggöra:

1. Parternas mål och intentioner avseende nyttiggörandet av sprängstens- och muddermassor.
2. Ansvarsfördelning för det fortsatta utredningsarbetet, inklusive tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken.
3. Styrande förutsättningar för det fortsatta utredningsarbetet och genomförandet.
4. Synliggöra de ekonomiska och miljömässiga vinsterna (Win-Win-Win)

Parternas intentioner och motiv

Helhetsmässigt är motivet att finna lösningar som för parternas projekt sammantaget ger bättre resultat sett till klimatkalkyl och ekonomisk kalkyl, än om parterna hade hanterat projekten var för sig. Mer specifikt består nyttorna främst i att:

1. Genom att fylla ut Lundbyhamnen tillskapas cirka 100 000 kvm markyta i centrala Göteborg, som planeras att användas för park och byggnader i enlighet med Göteborgs översiktsplan.
2. Genom att fylla ut Lundbyhamnen undviks behovet av att renovera eller bygga nya kajer och tryckbankar för de cirka 800 meter kaj som omger Lundbyhamnen.
3. En etappvis utfyllnad av hamnbassängen skulle kunna möjliggöra en miljömässigt mer hållbar lösning för grundförstärkning för den planerade spårvägen parallellt med Lundbyleden.
4. Genom att med sprängsten – som ska betraktas som en resurs – från projekt Skandiaporten anlägga den nödvändiga sprängstensvallen vid Lundbyhamnen, nyttiggörs sprängstenen istället för att dumpas till havs.

5. Genom att med muddermassor som direkt eller indirekt genereras inom Göteborgs Hamn genomföra utfyllnaden av Lundbyhamnen, uppnås ett miljömässigt säkert och effektivt sätt att omhänderta muddermassor som inte får dumpas till havs. På detta sätt nyttiggörs de muddermassorna istället för att läggas på deponi, vilket är det sista steget i avfallshierarkin, samt att omfattande och klimatpåverkande lastbilstransporter undviks.

Avsiktsförklaringens innehåll

Mot bakgrund av dessa nyttor och samordningsvinster är parterna överens om att genomföra utredningar för att klargöra förutsättningarna inom flera områden, vilket översiktligt beskrivs i §5:

1. Teknisk lösning
2. Logistisk lösning
3. Miljötillstånd
4. Ansvarsfördelning vid ett genomförande
5. Ekonomi
6. Klimatkalkyl
7. Tidsmässiga förutsättningar

Avsiktsförklaringen gäller fram till dess att den ersätts av ett undertecknat avtal för genomförande. Om parterna, som senast 2025-12-31, inte tecknar avtal för genomförande kommer denna avsiktsförklaring inte längre vara gällande.

Ärendets historik

2022-11-28: Informationsärende styrelsen.

Tidplan för Genomförande

2021-11 Start av utredningar.

2022-04- 2022-07 Samrådsprocess.

2023-09 Ansökan till Mark- & Miljödomstolen.

våren 2024 Domstolsförhandling.

2025 Byggstart

Bolagets bedömning

Ekonomi

Uppdaterad planering och nytt samråd för att erhålla miljödom med de nya förutsättningarna med nyttjande av muddermassor från Göteborgs Hamn bedömer bolaget ta drygt 1 år och kostnaden uppskattas till 11 mnkr.

Beslut om äskande av medel för genomförande av de i avsiktsförklaringen beskrivna arbetena fattas i annat ärende.

Risker

Bolaget ser inga risker för själva planeringsarbetet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Projektet har initialt kostnader, men bidrar på längre sikt till lägre kostnader för bolaget i genomförandeskedet genom att Göteborgs Hamn står för stor del av genomförandekostnaderna.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Projektet möjliggör en större exploatering av stadsdelspark. Projektet kan kopplas till Vision Älvstadens ambitioner att skapa ett levande älvrum med mötesplatser vid vattnet, samt stärker kärnan i Göteborg och underlättar för innerstaden att växa över älven.

Bedömning ur en social dimension

Projektet möjliggör en större exploatering av bostäder och stadsdelspark. Projektet kan kopplas till Vision Älvstadens ambitioner att skapa ett levande älvrum med mötesplatser vid vattnet, samt stärker kärnan i Göteborg och underlättar för innerstaden att växa över älven.