

Styrelsehandling 13
Diarienummer 0529/22
Norra Älvstranden Utveckling AB
2022-12-19
Handläggare:
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef

Beslutsärende – budget planeringsskede utfyllnad Lundbybassängen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar för dotterdotterbolaget Göteborgs Frihamns AB 11 miljoner kronor inklusive moms för projektet ”Utfyllnad Lundbybassängen”.

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.

Äskandet avser planering av projektet och arbeten för att erhålla miljödom för utfyllnaden. Den totala budgeten uppgår till 17 mnkr och inkluderar tidigare upparbetade kostnader om 6 mnkr som finansierats genom av styrelsen tidigare beslutad rambudget för Frihamnen 2020-04-20, SH15. I beslutet är inte genomförandekostnader inkluderade.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet 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

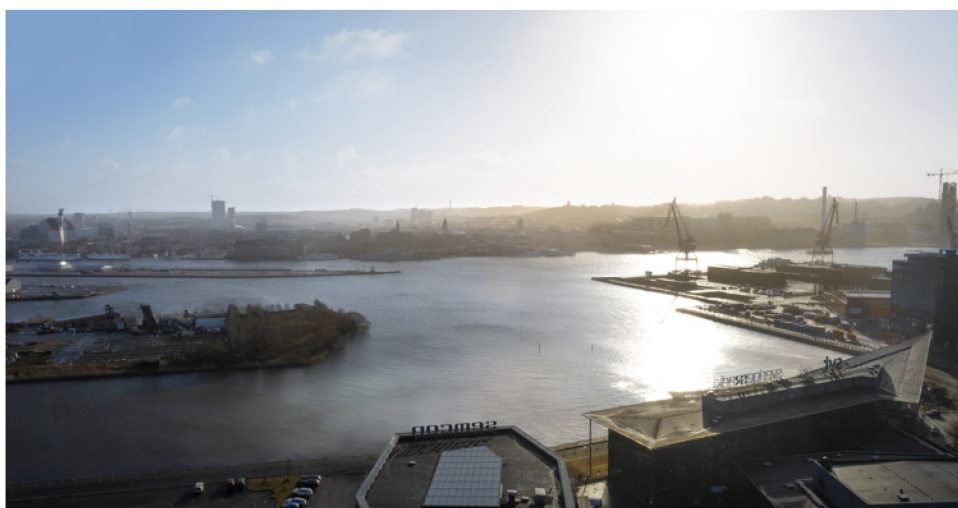
Budget för projektplanering av utfyllnad av Lundbybassängen med muddermassor från Göteborgs Hamn för att erhålla miljödom.

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.

Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn har gemensamt kommit fram till att det är gynnsamt för båda parter att utreda denna möjlighet. En avsiktsförklaring planeras därför att tecknas mellan parterna. Som en konsekvens av de nya förutsättningar 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.

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

Upparbetade kostnader för hittills genomförda arbeten är 6 mnkr och har finansierats genom av styrelsen tidigare beslutade medel för Frihamnen.

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.

En tidig bedömning av genomförandekostnaden enligt ursprunglig metod för utfyllnad bedömer bolaget enligt nedan.

Total kostnad för staden: 475 mnkr.

- Älvstranden Utveckling 285 mnkr (60 %).
- Fastighetskontoret 190 mnkr (40 %).

Fastighetskontoret äger 40 % av vattenfastigheten och en större del av kajerna.

Risker

Bolaget ser inga risker för själva planeringsarbetet. Däremot finns det risk för så kallad förgäveskostnad om:

- Planeringsarbetet visar att en ansökan om miljödom inte är möjlig.
- Miljödomstolen avslår miljöansökan.

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.