

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.

Styrelsehandling 13
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer0031/22
2023-06-12
Handläggare Åsa Svensson, Projektledare, Lena Bacza, Programledare

Beslutsärende – utökad avsättning Lindholmshamnens genomförande

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB, för Fastighets AB Fribordets räkning, beviljar 60 mnkr för åtaganden enligt genomförandavtalet.

Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen ”Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan” är att genom tillförande av fler bostäder skapa blandstad inom Älvstadens delområde Lindholmen. Området dominerades tidigare av verksamheter i form av kontor samt skolverksamhet. Detaljplanen, som vann laga kraft 2014-12-15 skapade möjlighet för en blandad stadsbebyggelse med cirka 450 lägenheter i flerfamiljshus.

Fastighet AB Fribordets åtaganden i projekt Lindholmshamnen regleras i Genomförandavtalet med Fastighetsnämnden samt Exploaterings- och Markfördelningsavtal med byggherrarna i konsortiet.

Konsortiet för Lindholmshamnen består av HSB Göteborg, Peab Bostad, Skanska Nya Hem samt Älvstranden Utveckling genom Fastighets AB Fribordet.

I projektet Lindholmshamnen har både intäkter och kostnader ökat sedan ursprungskalkylen 2016 till följd av bland annat:

- Riksbyggen beslutade att bygga avsevärt fler bostadsrätter istället för kooperativa hyresrätter vilket medförde en ändringsköpeskilling.
- Byggherrarna har utökat sin byggda yta (BTA) och tilläggsköpeskilling har erhållits.
- Intäkterna från försäljningen av Restaurangtomten genererade intäkter som initialt inte kalkylerats med.
- Ökade kostnader för sanering på kvartersmark.
- Ökade kostnader för byggnation av torg och bryggdäck.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Eftersom Fastighets AB Fribordet står för risken kopplad till markmiljön och sanering av kvarteretsmark i projektet, fanns det en risk att den uppskattade avsättningen kunde öka. Detta lyftes vid styrelsesammanträdet 2016-10-28 (dnr 0923/16) då beslut togs om ekonomisk omDispositionering av investeringsmedel. Det är alltid en ekonomisk risk med genomförandeavtal eftersom exploatören betalar det faktiska kostnaden för utbyggnad av allmän plats och den upphandlas och regleras flera år efter undertecknandet av avtalet.

I projektet har nya rutiner tagits fram för uppföljning av kostnaderna för allmän plats något som kommer att ge säkrare prognoser framöver.

I årsbokslutet 2021-12-31 utökades avsättningarna med 58 mnkr enligt god redovisnings-sed vilket redovisades på styrelsesammanträdet 2022-02-07 av bolaget och den auktoriserade revisorn från PWC.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Marken i Lindholmshamnen har varit kraftigt förorenad. När föroreningarna är avlägsnade minskar läckage till mark och vattendrag, vilket bidrar till en giftfri miljö för kommande generationer.

Parkeringsytor har ersatts av grönska, bostäder och service i området vilket skapar förutsättningar för ökad biologisk mångfald och för de boende att leva hållbart.

Bedömning ur en social dimension

Projektet Lindholmshamnen bidrar, genom tillskapande av bostäder, verksamheter öppna större delen av dygnet och trivsamma mötesplatser, till att öka Lindholmens attraktivitet. Det gynnar näringslivet och bidrar även till att Lindholmen alltmer uppfattas och upplevs som en del av innerstaden.

Utbyggnaden av allmän plats med Maskinparken och bryggdäcket har bidragit till nya grönytor och attraktiva mötesplatser för alla som verkar och bor på Lindholmen. Bryggdäcket kommer bli ett konkret exempel på hur Älvstaden möter vattnet.

Bostäder och områdets nyetablerade verksamheter i bottenvåningar skapar liv större delen av dygnet vilket ökar attraktiviteten och tryggheten i området.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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

Ärendet

Avsättningen för Lindholmshamnen behöver utökas med 60 mnkr för att färdigställa allmän plats enligt genomförandeavtalet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Lindholmen har dominerats av verksamheter i form av kontor samt utbildningsverksamhet. Detaljplanen, som vann laga kraft 2014-12-15, skapar, genom tillförande av fler bostäder, möjlighet för en mer blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanen planerades med cirka 450 lägenheter i flerfamiljshus. När området är färdigt kommer cirka 650 lägenheter vara byggda. Projektet levererar även förskola med plats för 4–6 avdelningar, cirka 2 000 kvm lokaler i bottenvåningar mot Götaverksgatan och Lindholmsallén, en friliggande restaurangbyggnad med kontor om cirka 800 kvm, två nya parker och ett torg med bryggdäck.

Tidigare planerades att ca 25 % av bostäderna skulle upplåtas som hyresrätt och cirka 75 % som bostadsrätt. När området är färdigt kommer 6 % kooperativa hyresrätter och 94 % bostadsrätter att vara byggda.

Fyra av fem bostadskvarter, parker och en stor del av kvartersgränderna är färdiga och nu återstår att färdigställa det sista kvarteret som Riksbyggen uppför samt gator, torg och bryggdäck.

Bostäderna med bottenvåningar och förskolan har byggts av ett konsortie som Älvstranden Utveckling AB samordnat. Konsortiet för Lindholmshamnen består av HSB Göteborg, Peab Bostad, Skanska Nya Hem, Riksbyggen samt Älvstranden Utveckling genom Fastighets AB Fribordet. Bottenvåningarna i Riksbyggens och HSBs kvarter har sålts till Atrium Ljungberg, som fyller dessa med verksamheter.

Inflyttningen i Lindholmshamnen sker etappvis under 2018–2024. Utbyggnaden av allmän plats sker i takt med att kvarteren blir klara. Ursprungligen bedömdes hela projektet vara klart 2022, men väntas nu vara färdigställt under 2025. Restaurangbyggnaden som ska byggas på bryggdäcket byggs därefter, men ingår inte i projektet eller är bolagets ansvar.

Kvarstående kostnader är framför allt kopplade till byggnation av torg, bryggdäck och färdigställande av resterande gator. Enligt Genomförandeavtalet ansvarar Trafiknämnden (numera Exploateringsnämnden) för projektering och byggnation.

Ärendets historik

- 2016-02-12 avsattes enligt styrelsebeslut 180 mnkr för konsortiesamordning, projektering och utbyggnad av allmän plats.
- 2016-10-28 omdisponerades intäkterna och kostnaderna i projektet. Avsättningarna utökades med 24,2 mnkr till 204,2 mnkr. Intäkterna ökade också med motsvarande belopp om 24,2 mnkr.
- 2018-02-09 informerades styrelsen om att saneringskostnaderna för kvartersmarken blivit högre än beräknat i ursprungsbudgeten. Den

prognostiserade ökningen innebar vid det tillfället att avsatta medel på 204,2 mnkr understeg den nya prognosen med 4,8 mnkr.

- 2017 avyttrades sista byggrätten till Riksbyggen som erhöll en direktanvisning för att bygga kooperativa hyresrätter. Under 2020 stod det klart att Riksbyggen inte klarade att bygga de kooperativa hyresrätterna och måste ombilda majoriteten till bostadsrätter. En ändringsköpeskilling på 40 miljoner föll då ut enligt avtal samt ytterligare 20 mnkr i vite.
- 2022-02-07 informerades styrelsen om ny prognos för åtaganden till 262,2 mnkr. Ökningen härrörde från ytterligare ökade kostnader för sanering på kvartersmark och allmän plats samt ökade samordningskostnader och byggnation av torg och bryggdäck.
- 2022-02-07 den auktoriserade revisorn från PWC föredrog bokslutsgranskningen på styrelsesammanträdet och informerade om den utökade avsättningen om 58 mnkr i enlighet med god redovisningssed som gjordes i årsbokslutet 2021-12-31 till följd av uppdaterad prognos. Formellt beslut om utökade kostnader togs inte vid det tillfället i styrelsen, då det var bättre att invänta säkrare prognoser för utbyggnaden av allmän plats. Ingen utbetalning av likvida medel avseende de 58 mnkr har gjorts utan beloppet är endast reserverat i redovisningen.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Nedan redogors för miljö- och sociala hållbarhetsdimensionerna. Fokus ligger på

Ekonomisk dimension

I utbyggnaden av Lindholmshamnen finns det flera ekonomiska dimensioner att ta hänsyn till. Genom att tillskapa bostäder, verksamheter som har öppet större delen av dygnet och mötesplatser ökar områdets attraktivitet, vilket gynnar såväl utvecklingen av näringslivet och området som helhet. Genom att områdets attraktivitet ökar bidrar detta till att Älvstranden på sikt kan öka hyrorna i befintliga och kommande fastigheter.

Nya rutiner har införts för att tydligare följa upp projektets ekonomi, något som bör bidra till säkrare prognoser och kostnadskontroll i projektets slutfas.

Eftersom utbyggnadstiden pågått under många år har boende och verksamma givetvis påverkats. För verksamheterna kan byggnation som påverkar tillgängligheten och trivselen i nära anslutning vara avgörande för verksamheternas överlevnad. Dialog och involvering av verksamheterna inför och under utbyggnadsfasen har därför prioriterats.

Ekologisk dimension

Lindholmshamnen bidrar starkt till att öka förutsättningarna för en god livsmiljö. Drygt 100 000 ton förorenade massor har tagits bort från marken och ersatts med bostäder, gator och grönytor. Föroreningarna har funnits i utfyllnadsmassor som högst troligt är en kvarvara från varvsindustrin.

Massorna är mycket heterogena och relativt rena massor är blandade med skrot, tegel och mycket förorenade massor av metaller, petroleumkolväten, PCB (polyklorerade bifenyler) och PAH. Utsläpp till vatten kan påverka mikrolivet och fiskebeståndet under lång tid då flera av föroreningarna är svårnedbrytbara och fastnar i sedimenten. För människor är ämnena cancerogena.

Områdets nya parker och gröna gårdar har ökat den biologiska mångfalden på Lindholmen i stort. I områdets västra del har ett långsmalt parkstråk med lekplats byggts klart under 2020. I den östra delen har Maskinparken etablerats, en 3 000 kvm stor skyfallspark i direkt anslutning till förskolan i kvarteret intill. Utöver det har nya träd planterats på lokalgatorna och träd som behövs flyttas på i Lindholmsallén eller Götaverksgatan har fått ny plats inom området. Utöver det har ”regnbäddar” anlagts i gatorna, vilket har varit ett särskilt utpekat pilotprojekt i området och bidragit till betydelsefull kunskap och nya erfarenheter till Staden.

Med det nya bryggdäcket intill restaurangen skapas en för hela Norra Älvstranden unik plats. Här kommer göteborgarna komma nära vattnet. När tillgängligheten till vattnet förbättras och platser är attraktiva och omsorgsfullt utformade minskar även nedskräpning och människor tenderar att bry sig mer om naturen och miljön.

Social dimension

Lindholmshamnen utvecklas och blir alltmer ett trevligt område att vistas i. Särskilt bryggdäcket vid vattnet, Maskinparken och restauranger och caféer ger nya mötesplatser för såväl verksamma som boende. Maskinparken blir som en grön lunga och kommer tillsammans med lekstråket ge plats åt barn att leka och mötas. Lindholmshamnen bidrar till liv och skapar trygghet även tider när det är mindre folk som vistas på Lindholmen.

Längs med de starka stråken Götaverksgatan och Lindholmsallén öppnar ständigt nya verksamheter. Det ger förutsättningar för en enklare vardag för alla som vistas i området.

I det inre stråket lockas förbipasserande in bland konstverk och grönska. Två av tre konstverk, av konstnären Vanna Bowles, är färdigställda och har redan blivit mycket uppskattade och uppmärksammade.