

Styrelsehandling 14
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0305/
2023-06-12
Handläggare: Veine Palm, Programledare Eriksberg markutvecklingsprogram

Beslutsärende – slutreglering Färjenäsparken

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB, för Eriksbergs Förvaltnings ABs räkning, beviljar 23 mnkr för slutreglering av Färjenäsparken enligt exploateringsavtalet för Västra Eriksberg.

Sammanfattning

Styrelsen beslutade 2020-09-21 om tilläggsäskande på 18 mnkr för Eriksbergs Förvaltnings AB för kvarstående åtaganden inom exploateringen av detaljplanen för Västra Eriksberg avseende Färjenäsparken.

Tilläggsäskandet var avsett för att slutföra den sista etappen av fem. Under de pågående arbetena har ökade kostnader – till största delen för miljösanering av marken – uppkommit.

- Styrelsen informerades 2021-11-22 om en kostnadsökning relaterad till miljösanering.
- Styrelsen informerades 2022-12-19 om kostnadsökningen och att projektet kommer återkomma till styrelsen med ett slutligt äskande för kvarstående arbeten under första halvåret 2023.

Färjenäsparkens sista etapp är uppdelad i två delar (1:2a och 1:2b) där den första delen färdigställdes under 2022. Saneringsarbetet för den andra delen (1:2b) blev klar under april 2023. Resterande arbete för etapp 1:2b pågår och den slutgiltiga planeringen som Exploateringsförvaltningen ansvarar för, blir klar under hösten 2023. Bolagets åtagande för Färjenäsparken enligt exploateringsavtalet för Västra Eriksberg är därmed avslutad.

Under saneringsarbetet har nya förutsättningar bidragit till ökade kostnader:

- Större mängd förorenade massor än vad projekteringsunderlaget visat. De utökade volymerna har medfört en större mängd schaktmassor som transporterats för deponi.
- Efter påbörjad entreprenad, etapp 1:2b visade det sig att marken var ostabil. För att säkerställa tillträde för allmänheten till området, etapp 1:2b har en stor del av befintliga massor bytts ut mot lättfyllnad. Stora delar av de befintliga massorna var förorenade. Detta har medfört en större mängd förorenade schaktmassor.

För etapp 1:2a och 1:2b har kostnadsökningarna som styrelsen informerades om i november 2021 och december 2022 nu fastställts till 23 mnkr.

Tidigare styrelsebeslut från 2020-09-21 gav en exploateringsvinst om 87 mnkr. Med detta beslut uppgår exploateringsvinsten till 64 mnkr.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Tidigare styrelsebeslut från 2020-09-21 gav ett exploateringsresultat om 87 mnkr. Med detta beslut uppgår netto beräknat exploateringsresultat till 64 mnkr.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Parker har alltid en naturlig, ekologisk dimension.

Bedömning ur en social dimension

Färjenäsparken svarar upp till göteborgarnas önskemål om fler gröna oaser och sammanhängande stråk vid vatten, som binder samman staden och gör det lätt att mötas, koppla av och ta del av natur och kultur.

Samverkan

Berörda aktörer utgörs av Exploateringsnämnden som avtalspart och fastighetsägare till kvarvarande byggrätt för framtida restaurang inom parken samt Stadsmiljönämnden som ansvarig beställare för planering, projektering och genomförande och förvaltare av parken. Ingen samverkan har 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

Beslut om att erhålla ytterligare 23 mnkr för att täcka bolagets kvarstående exploateringsåtagande enligt genomförandeavtal från 2006-02-20. Av dessa 23 mnkr har 18 mnkr redan belastat resultatet i samband med årsbokslutet 2021-12-31.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för Västra Eriksberg antogs och vann laga kraft i juni 2006. Älvstranden Utveckling AB tecknade, genom sitt helägda dotterdotterbolag Eriksbergs Förvaltnings AB, genomförandeavtal med Fastighetsnämnden om bland annat finansiering för utbyggnaden av allmän plats.

Enligt utdrag från genomförandeavtalet omfattar bolagets finansieringsåtagande för allmän plats:

- ”Till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna för projektering, byggledning, kontroll och utförande mm av anläggningar på allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ersätter även kommunens kostnader för utförande av gångbryggor inom vattenområdet.”
- ”Kommunen ansvarar, på exploatörens bekostnad för hanteringen av eventuella förorenade massor och anläggningar på allmän platsmark inom exploateringsområdet”.

Exploateringen och kvartersbyggnationen genomfördes i konsortieform och färdigställdes 2019. Det resulterade i ett bostadsområde med 1 800 bostäder med blandad upplåtelseform, ett 30-tal mindre verksamhetslokaler samt en ny kombinerad grund- och förskola.

Utbyggnaden av allmän plats har efter detaljplan och fastighetsreglering genomförts succesivt i takt med kvartersbyggnaden och i samverkan med stadens förvaltningar.

Färjenäsparkens sista etapp är uppdelad i två delar (1:2a och 1:2b) där den första delen färdigställdes under 2022. Saneringsarbetet för den andra delen (1:2b) blev klar under april 2023. Resterande arbete för etapp 1:2b pågår och den slutgiltiga planeringen som Exploateringsförvaltningen ansvarar för blir klar under hösten 2023. Bolagets åtagande för Färjenäsparken enligt exploateringsavtalet för Västra Eriksberg är därmed avslutad.



Under saneringsarbetet har nya förutsättningar som bidragit till ökade kostnader påträffats:

- Större mängde förorenade massor än vad projekteringsunderlaget visat. De utökade volymerna har medfört en större mängd schaktmassor som transporterats för deponi.
- Efter påbörjad entreprenad, etapp 1:2b visade det sig att marken var ostabil. För att säkerställa tillträde för allmänheten till området, etapp 1:2b har en stor del av befintliga massor bytts ut mot lättfyllnad. Stor del av de befintliga massorna var förorenade. Detta har medfört en större mängd förorenade schaktmassor.

Ärendets historik

Reservering och resultatpåverkan grundar sig på styrelsebeslut från 2005-12-01 med ett exploateringsresultat om 105 mnkr.

Styrelsen beslutade 2020-09-21 om tilläggsäskande på 18 mnkr till Eriksbergs Förvaltnings AB för kvarstående åtaganden inom exploateringen av detaljplanen för Västra Eriksberg avseende Färjenåsparken.

Styrelsen informerades 2021-11-22 om ytterligare en kostnadsökning relaterad till miljösanering.

Styrelsen informerades 2022-02-07 av den auktoriserade revisorn från PWC som fördrog bokslutsgranskningen på styrelsemötet och informerade om den utökade avsättningen om ytterligare 18 mnkr i enlighet med god redovisningssed som gjordes i årsbokslutet 2021-12-31 till följd av uppdaterad prognos (information på styrelsemötet 2021-11-22). Formellt beslut om utökade kostnader togs inte vid det tillfället i styrelsen eftersom slutkostnadsprognosen skulle färdigställas. Ingen utbetalning av likvida medel avseende de 18 mnkr har gjorts utan beloppet är endast reserverat i redovisningen.

Styrelsen informerades 2022-12-19 om kostnadsökningen och att projektet kommer återkomma till styrelsen med ett slutligt äskande för kvarstående arbeten under första halvåret 2023.

Sammanhang

Exploateringen av Färjenäsparken har, sedan detaljplanen fastställdes 2006, genomförts i 5 delstapper i samverkan tillsammans med Stadsmiljöförvaltningen (tidigare Park- och naturförvaltningen) som beställare av projektering och genomförande.

Utänför vårt exploateringsåtagande ingår i detaljplanen utvecklade rättigheter och potential, men som för genomförande förutsätter förbättrad tillgänglighet och färjeförbindelser:

- Byggrätt för ny restaurangbyggnad inom kommunägd fastighet som för närvarande utarrenderas och är upplåten som en ”säsongsrestaurang” av Exploateringsförvaltningen med temporär byggnad och tillfälligt bygglov.
- Längs med älven och i anslutning till kvarvarande tidigare ”flispiren” anlägga ett utomhusbad vid parkens avslutning.

Inom Exploateringsförvaltningen, som förvaltar färjeläget, pågår sedan lång tid en utredning om upprustning av det gamla färjeläget och att möjliggöra kommande färjeförbindelse.

Tidigare arbeten Färjenäsparken

Del/storlek	Innehåll – Kvaliteter
Etapp 1:1 103 000 kvm	Upprustad omfattande naturpark med bevarad kyrkoruin och gårdmurar från tidigare stadsbyggnad, gångvägar, utsikts/picknicplatser, stadslekpark, näridrottsplats med ute- och vuxengym, skatepark och fotbollsplan.
Etapp 2 11 000 kvm	Nyanlagd större stadsnära park med gångvägar och lekpark.
Etapp 3 Se etapp 2	Nyanlagd stadsnära pocketpark.
Etapp 4 1 800 kvm	Nyanlagd mindre gatupark/stråk.
Etapp 5 4 300 kvm	Nyanlagd park med utsiktsplatser, trappor, effektbelysta gångramper och bergplint.



Bolagets bedömning

Ekonomi

Färjenäsparken har en lång historik och för att slutföra de kvarvarande delarna och avsluta projektet krävs detta beslut om tilläggsäskande på ytterligare 23 mnkr. Det tidigare styrelsebeslutet som togs 2020-09-21 gav ett exploateringsresultat om 87 mnkr. Med detta beslut uppgår ett beräknat exploateringsresultat till 64 mnkr.

Projektet kommer efter 18 år att stängas ner under 2023 och en slutlig ekonomisk avrapportering kommer till styrelsen efter avslut.

Risk

Saneringsarbetet för den andra delen (1:2b) blev klar under april 2023. Resterande arbete för etapp 1:2b pågår och den slutgiltiga planteringen som Exploateringsförvaltningen ansvarar för, blir klar under hösten 2023. Således bedöms risken för ytterligare kostnader för Älvstranden som mycket liten.

Oförutsett

Eftersom saneringsarbetet för den sista delen (1:2b) av parken är klar förväntas inga oförutsedda kostnader uppstå i det kvarvarande arbetet.



Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Färjenäsparkens naturliga förutsättningar, starka historiska kopplingar och dess unika vattenläge bidrar och stärker investeringen. Färjenäsparken som mötesplats med möjligheter till både rekreation och aktiviteter bland annat genom anlagd näridrottsplats, utegym, lekparker, förstärks ytterligare genom aktivitetsytor längs älven.

Ekologisk dimension

Färjenäsparken bidrar både genom sitt läge och befintliga naturliga förutsättningar till att skapa ett levande älvrums och mötesplats med historisk koppling vid vattnet som både kan och kommer att förstärkas ytterligare genom förbättrade älv-/färjeförbindelser och därigenom indirekt minskad miljöpåverkan.

Social dimension

Färjenäsparken är öppen för allmänheten. Den är uppskattad och välbesökt med flera olika lek- och aktivitetsytor och promenadstråk. I parken finns till exempel en av Hisingens största lekplatser, ett uteklassrum, en motionsslinga på 1 400 meter, fotbollsplan, skejtpark, streetbasketplan samt utsikts- och picknickplatser med anlagda grillkärl. Genom sitt varierade innehåll och sin utformning bidrar Färjenäsparken till integration över älven, inom staden och över generationer.