

Styrelsehandling 18
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0529/22
2024-02-07
Handläggare: Ulf Östermark, Programledare

Beslutsärende – tilläggsbudget samverkansprojektet Utfyllnad av Lundbybassängen, omledning av Kvillekanalen och ny bräddavloppsledning

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar för dotterdotterbolaget Göteborgs Frihamns AB ytterligare 18 miljoner kronor inklusive moms för projektet ”Utfyllnad Lundbybassängen”, som utökats med tidigarelagt planeringsarbete för omledning av Kvillekanalen och en ny bräddavloppsledning.

Sammanfattning

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

I samband med att ärendet var ute på samråd visade Göteborgs Hamn stort intresse för bolagets utfyllnadsprojekt eftersom det från farledsfördjupningsprojektet Skandiaporten kommer att bli muddermassor som skulle kunna nyttjas för utfyllnaden. Sedan cirka ett år bedrivs ansökningsarbetet till mark- och miljödomstolen med detta som huvudspår.

Arbetet med samråd och ansökan för de nya förutsättningarna har dock visat sig bli mer omfattande och ta längre tid än tidigare uppskattat då vissa planeringsarbeten behövt tidigareläggas, som annars skulle utförts i kommande detaljplanearbete. Vid styrelsebeslut i december 2022 uppskattades ansökan kunna lämnas in i september 2023. De dominerade orsakerna till förseningen är omledning av Kvillekanalen och dess komplexitet, och behovet av att förlänga en betydande bräddvattenledning på grund av bakterieproblematik i relation till Jubileumsbadet.

I skrivande stund är bedömningen att ansökan till mark- och miljödomstolen kommer att kunna lämnas in under mitten av våren 2024, och med en uppskattad tilläggskostnad om 18 mnkr inklusive moms (den ingående momsen är inte avdragsgill och ingår därför i investeringsbeloppet).

Äskandet avser planering av projektet och arbeten för att erhålla miljödom för utfyllnaden. Den totala budgeten för detta uppgår till 35 mnkr och inkluderar tidigare upparbetade kostnader om 6 mnkr som finansierats genom av styrelsen tidigare beslutad rambudget för Frihamnen 2020-04-20, SH15, och upparbetade kostnader om 11 mnkr som finansierats genom styrelsebeslut 2022-12-19, SH13.

I beslutet är inte genomförandekostnader inkluderade. Ärendet kommer därför att förankras i Kommunfullmäktige inför beslut om genomförande i berörda styrelser och nämnder i Staden (Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Hamn AB, Exploateringsnämnden och Kretslopp- och Vattennämnden).

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

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 del av genomförandet.

Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Samverkan

Partssamverkan eller information har inte 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.

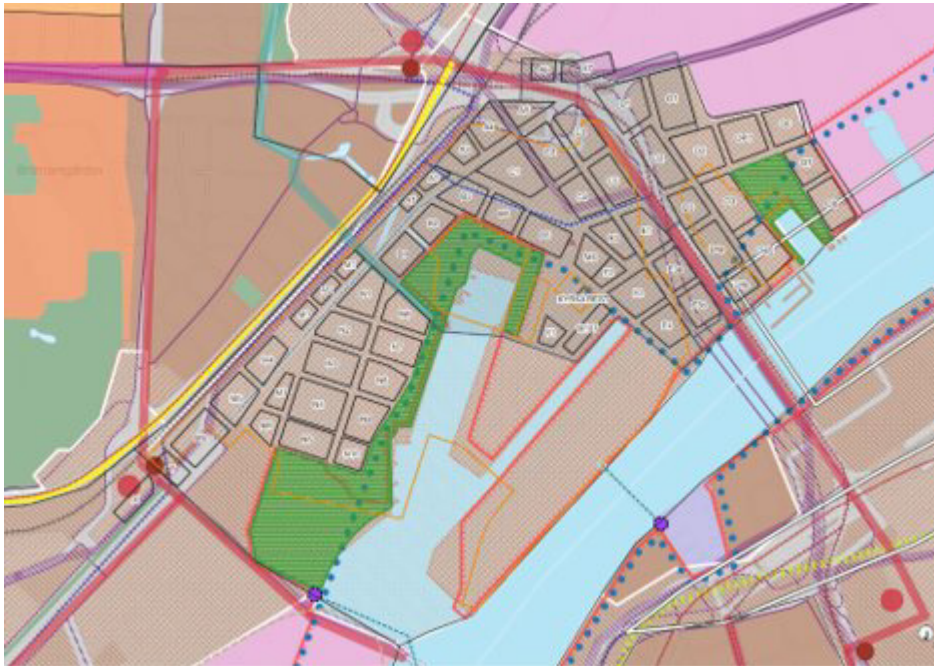
Ärendet

Tilläggsbudget för miljö- och vattendomstillstånd för utfyllnad av Lundbybassängen. Projektet har utökats att även omfatta omledning av Kvillekanalen och en betydande bräddvattenavloppsledning.

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 (Figur 1). Syftet med utfyllnaden är att skapa mark för framtida utveckling av området, i huvudsak för bostäder och stadsdelspark. Det inledande arbetet motsvarade 6 mnkr och finansierades genom av styrelsen tidigare beslutade medel för Frihamnen.



Figur 1. Utfyllnad av Lundbyhamnen för att skapa mark för bostäder och park är en viktig del av översiktsplanens inriktning för Frihamnens utveckling.

I samband med att ärendet var ute på samråd visade Göteborgs Hamn stort intresse för bolagets utfyllnadsprojekt eftersom det från farledsfördjupningsprojektet Skandiaporten kommer att bli muddermassor som behöver deponeras på land. 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.

Arbetet med denna uppdatering och nytt samråd uppskattades ta drygt ett år och att ansökan till mark- och miljödomstolen skulle kunna lämnas in september 2023. Kostnaden uppskattades till 11 mnkr.

Arbetet med samråd och ansökan för de nya förutsättningarna har dock visat sig mer omfattande och kommer att ta längre tid än tidigare uppskattat. I skrivande stund är

bedömningen att ansökan till mark- och miljödomstolen kommer att kunna lämna in under mitten av våren 2024, och med en uppskattad tilläggskostnad om 18 mnkr.

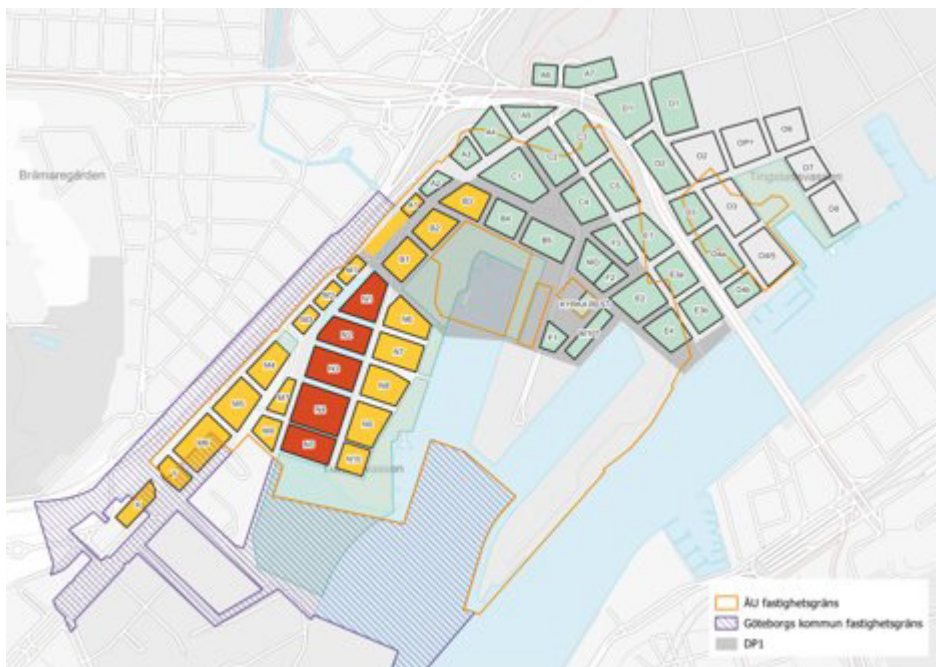
Den dominerande delen av kostnadsökningen beror på att ansökningsprocessen kommer att ta längre tid än planerat och budgeterat. Därmed ökar kostnader för konsulter, jurister och intern arbetstid.

En viktig orsak till den förlängda ansökningsprocessen är att permanent omledning av Kvillekanalen behöver planeras inför miljödomsönsökan i stället för i samband med detaljplaneprocessen som pausats och ännu ej återstartats. Detsamma gäller problematik med bakterier från bräddvattenledningar på grund av att bassängerna i Jubileumsbadet utformats med en mer störningskänslig konstruktion än tidigare känt, vilket kräver planering av förlängning av en betydande bräddvattenledning för Kretslopp- och Vatten. Denna nya del av ansökan kräver även ytterligare ett kompletterande samråd på myndighetsnivå.

En mindre del av de tillkommande kostnaderna ska täckas av GHAB, dock inte kostnader kopplade till omledningen av Kvillekanalen eller den nya bräddvatten-ledningen.

Under styrelsens workshopdag 11 december 2023 ingick en presentation av utfyllnadsprojektet och dess betydelse för såväl bolaget som Exploateringsförvaltningen (Figur 2), som Kretslopp- och Vatten och Göteborgs Hamn.

Sedan tidigare finns en avsiktsförklaring med GHAB, och avsiktsförklaringar och avtal med Stadens övriga parter förbereds i skrivande stund. Ärendet kommer även att förankras i Kommunfullmäktige inför beslut om genomförande i respektive styrelser och nämnder.



Figur 2. Utan utfyllnad blir endast de gröna kvarteren i Frihamnen byggbara (cirka 3 500 bostäder och 7 400 arbetsplatser). Med utfyllnad blir även de gula och röda kvarteren byggbara (totalt ca 6 000 bostäder och 17 000 arbetsplatser), och cirka 5 ha parkmark tillskapas. Skrafferad yta tillhör Exploateringsförvaltningen.

Ärendets historik

- 2022-11-28: Informationsärende styrelsen.
- 2022-12-19: Beslutsärende budget planeringsskede utfyllnad Lundbybassängen.

Tidplan för Genomförande

- 2021-11 Start av utredningar.
- 2022-04 - 2022-07 Samrådsprocess.
- 2024-04 Ansökan till Mark- & Miljödomstolen.
- 2024 – 2025 Domstolsförhandling.

(Under förutsättning att Miljö- och vattendom erhålls, samt att investeringsbeslut för genomförande fattas av alla berörda parter i staden uppskattas byggstart till 2026).

Sammanhang

Bolagets bedömning är att styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Upparbetade kostnader för hittills genomförda arbeten är cirka 17 mnkr och har finansierats genom av styrelsen tidigare beslutade medel för Frihamnen samt styrelsens budgetbeslut i december 2022.

För att slutföra ansökan och därpå följande domstolsförhandlingar med förväntade kompletteringar uppskattas det återstående arbetet till motsvarande 18 mnkr, varav 4 mnkr är buffert för oförutsett. Bidrag från Göteborgs Hamn AB är inte medräknat.

Förhandlingar om principerna för hur kostnaderna ska fördelas mellan olika parter har inletts, och avtal om kostnadsfördelningar kommer att slutföras före beslut om genomförande.

Risker

Bolaget ser inga stora risker för själva planeringsarbetet mer än förseningar på grund av processer som ligger utanför projektets kontroll (domstolsprocess, planprograms-/detaljplaneprocesser).

Däremot finns det risk för så kallad förgäveskostnad om:

- Miljödomstolen avslår miljöansökan.
- Stadens aktörer inte skulle lyckas samordna sig med avtal om samarbetet och kostnadsfördelningen i projektet. Antingen att inte komma överens över huvud taget, eller att dra ut på processen så att muddermassorna från farledsfördjupningsprojektet Skandiaporten måste deponeras på land och ej kan nyttjas för utfyllnad.

Olika dimensioner

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.

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.

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.