

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0399/24
2024-10-22
Handläggare: Ulf Östermark, Avdelningschef Markutveckling

Beslutsärende – uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön i Göteborg, äskande av medel och mandat att teckna avtal

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner för Göteborgs Frihamns AB räkning en budget om 19 miljoner kronor inklusive moms för arbete med uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB ger Vd mandat att teckna programavtal med stadsbyggnadsnämnden för arbete med uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön.

Sammanfattning

Planprogramsarbetet är en förutsättning för att detaljplaner ska kunna tas fram i Frihamnen. Älvstranden Utveckling deltar i arbetet som fastighetsägare, främst i syfte att när detaljplanerna är klara kunna avyttra byggrätter på bolagets kvartersmark.

Stadens planeringsarbete för utveckling av Frihamnen har pågått till och från i mer än tio år. I augusti 2024 höll Stadsbyggnadsförvaltningen ett startmöte för återstart av arbetet med Frihamnens planprogram. Tidplan och kostnader för arbetet med planprogrammet baseras på förvaltningens bedömning att det arbete som gjorts tidigare, speciellt de så kallade ”Planeringsförutsättningarna” från 2019, i hög grad kan återanvändas och kompletteras.

Äskade medel består i Stadsbyggnadsförvaltningens egen arbetstid samt kostnader för nya och kompletterande konsultutredningar. Dessa kostnader delas mellan Älvstranden Utveckling och exploateringsförvaltningen som båda är markägare inom programområdet. Till detta kommer arbetstid för bolagets egna tjänstepersoner. Den största risken bedöms vara att frågorna ännu en gång visar sig så komplexa och utmanande att de drar ut på tiden och kräver mer resurser. En riskreserv om 6 mnkr ingår i äskade 19 mnkr.

När Stadsbyggnadsförvaltningen tar beslut om att återstarta en eller flera detaljplaner i Frihamnen kommer frågor kopplade till detta ärende att återkomma till styrelsen.

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 styrelsesammanträde på goteborg.se.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Ur en ekonomisk dimension är det av stor vikt att programarbetet återstartar och leder vidare till detaljplaner i området.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Programarbetet för Frihamnen syftar bland annat till att beskriva hur området kan utvecklas till en hållbar stad.

Bedömning ur en social dimension

Programarbetet innebär en konkretisering av ambitionerna för Frihamnsområdet ur en social dimension.

Ärendet

Uppdatering av planprogram för Frihamnen och del av Ringön i Göteborg, äskande av medel och mandat att teckna avtal.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Stadens planering av Frihamnen har pågått sedan 2012. Ett planprogram godkändes av byggnadsnämnden 2014 och en detaljplan för den första etappen påbörjades 2015. 2017 pausades dock detaljplanen då man såg att ett nytt helhetsgrepp för området var nödvändigt.

Under 2018 och 2019 arbetade Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling tillsammans med stadens förvaltningar för att enas om planeringsförutsättningar för området. En konsekvens av kunskapsinhämtningen var att det gällande planprogrammet från 2014 bedömdes inaktuellt. Under 2019 tog Byggnadsnämnden beslut om uppdatering av planprogrammet för att få underlag för fortsatt detaljplanearbete, och för att säkerställa genomförbarhet av utvecklingen av området.

2021 pausades dock arbetet på nytt, denna gång i väntan på kommunfullmäktiges beslut om Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Programmet har därefter varit fortsatt pausat till i augusti 2023. Då återupptogs det, och till en början med avgränsat fokus på programrelaterade frågor som behövde lösas ut i samband med pågående detaljplan DP0/Polestar (se Figur 2 sidan 5).

Nuläge

I augusti 2024 hölls ett startmöte med bred ansats för hela området, det vill säga det var vid denna tidpunkt som uppdateringen av programmet för Frihamnen och del av Ringön startade i praktiken. Stadsbyggnadsförvaltningen är angelägna om att teckna Programavtal med markägarna, det vill säga bolaget respektive Exploateringsförvaltningen, så snabbt som möjligt i samband med uppstarten av arbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen identifierar i sitt programdirektiv en rad knäckfrågor:

- Stråk och kopplingar, exempelvis Hjalmar Brantingsgatan, Ringöbron och sociodukten.
- Trafiksystemet och parkering- och mobilitetslösningar.
- Risk från hamnbanan.
- Hantering av högt vatten, skyfall och dagvatten.
- Ställningstagande i samband med utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen.
- Exploateringsgrad, tillgång till friyta samt behov av social infrastruktur.
- Avvägning ekonomi i relation till nytta och kvalitet.
- Utbyggnadsordning kopplat till ekonomi och genomförbarhet.
- Ledningssamordning.

Svaren på dessa frågor kommer att få stor betydelse för möjligheterna att utveckla området. En förändrad förutsättning värd att notera i sammanhanget jämfört med ”Planeringsförutsättningarna” från 2019 är att programområdet har begränsats något närmast Lindholmen, och utökats med att innefatta del av Hjalmar Brantingsgatan, se Figur 1. I Hjalmar Brantingsområdet kan väntas mer eller mindre omfattande trafikinvesteringar beroende på om nuvarande lösningar i hög grad behålls eller om det utformas nya.



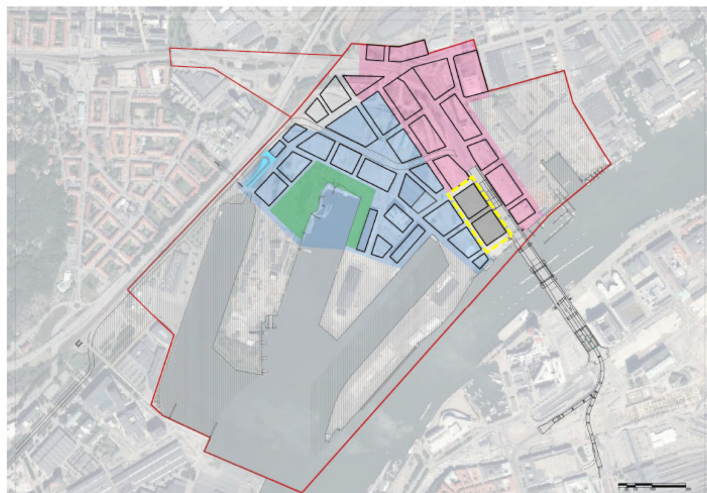
Figur 1. Förslag förändrad omfattning av programområde, jämfört med Planeringsförutsättningarna (2019).

Ytterligare en knäckfråga värd att kommentera är utbyggnadsordning kopplad till ekonomi och genomförbarhet. När Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att återstarta arbetet med detaljplaner finns två pausade detaljplaner (DP1 och DP2, se Figur 2) i Frihamnen som kan återstartas. I samband med återstarten är det sannolikt att detaljplanegränserna kommer att ändras.

Områdena för de i dagsläget ännu pausade planerna DP1 och DP2 var mycket stora och täckte tillsammans i stort sett in hela inre Frihamnen. Bolagets affärsanalys för Frihamnen, liksom sonderande diskussioner med Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen, landar i att det snarare vore rimligt med fler än två detaljplaner för inre Frihamnen.

I samband med återstart av en eller flera detaljplaner i Frihamnen kommer frågor kopplade till detta ärende att återkomma till styrelsen.

-  Programområde
Uppdrag BN 17 december 2019, Återstartas
-  DP0 (preliminär avgränsning)
-  DP1 (preliminär avgränsning)
Uppdrag BN 2015, Pausad
-  DP2 (preliminär avgränsning)
Uppdrag BN 2018, Pausad



Figur 2. De sedan tidigare pausade detaljplanerna DP1 och DP2. Det är sannolikt att detaljplanegränserna kan komma att ändras och att det kommer att bli fler planer.

Ärendets historik

- 2024-09-20: Informationsärende styrelsen.
- 2024-10-22: Beslutsärende, äskande av budget och mandat teckna programavtal.

Tidplan för genomförande

- 2024-Q3 Start programarbete.
- 2025-Q4 Samråd.
- 2026-Q2 Godkännande Stadsbyggnadsnämnden.

(Tidplanen är Stadsbyggnadsförvaltningens preliminära tidplan från startmöte augusti 2024.)

Sammanhang

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

Bolagets bedömning

Ekonomi

Baserat på underlag från Stadsbyggnadsförvaltningen av Stadens bedömda kostnader för uppdatering av programmet uppskattas bolagets kostnader inklusive moms till cirka 19 mnkr, varav cirka 6 mnkr är riskreserv. Riskerna utgörs av eventuell förskjutning av tidplanen för programmet respektive att behovet av kompletterande externa utredningar blir större än initialt bedömt.

Äskade medel består i Stadsbyggnadsförvaltningens egen arbetstid samt kostnader för nya och kompletterande konsultutredningar. Dessa kostnader delas mellan Älvstranden Utveckling och exploateringsförvaltningen som båda är markägare inom programområdet. Till detta kommer arbetstid för bolagets egna tjänstepersoner.

Risker

Den största risken för programarbetet är förseningar och ökade kostnader till följd av att det är komplexa och utmanande frågor som behöver lösas, inte minst med avseende på ekonomisk genomförbarhet. Bolaget tar höjd för detta genom att inrätta en riskreserv.

Om frågorna skulle visa sig så svåra att lösa att programarbetet även denna gång avbryts/pausas långvarigt finns en risk för förgäveskostnader.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Programmet är ett förberedande steg inför detaljplanering av området, vilket i sin tur är en förutsättning för att såväl bolagets som Exploateringsförvaltningens markinnehav i området ska kunna förädlas till säljbara byggrätter. Ur ekonomisk synvinkel är det därför av stor vikt att programarbetet återstartas och leder vidare till detaljplaner i området.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Programarbetet för Frihamnen syftar bland annat till att beskriva hur området kan utvecklas till en hållbar stad. Planprogrammet ska svara upp emot Göteborgs Stads uppsatta miljö- och klimatmål, samt konkretisera hanteringen av kritiska frågor så som trafikering, stråk, kopplingar, grönstruktur, skyfallshantering, älvkantskydd etc.

Bedömning ur en social dimension

Programarbetet innebär en konkretisering av ambitionerna för Frihamnsområdet, som ska kunna omsättas i praktisk stadsplanering med avseende på bland annat mix av bostäder/ verksamhets-/servicelokaler, upplåtelseformer, social service inklusive friytor, besöksmål, mötesplatser etc.