Styrelsehandling 15
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0186/24
2024-11-19
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Tilläggsavtal till Genomförandeavtalet Masthuggskajen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beslutar att teckna ett Tilläggsavtal till ”Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl” enligt de förutsättningar som anges i styrelsehandlingen.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att teckna Tilläggsavtal till ”Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl” enligt de förutsättningar som anges i styrelsehandlingen.

Sammanfattning

Södra Älvstranden Utveckling AB tecknade ett Genomförandeavtal avseende ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan mfl” den 15 maj 2018 med Göteborgs kommun genom dess Fastighetsnämnd.

I Genomförandeavtalet finns tolkningsutrymme för storleken på exploateringsbidraget, betalningsansvar för index samt kostnadsansvar för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av exploateringsförvaltningen.

Avtalet stipulerar också att del av Göteborg Masthugget 712:28 (Linbanetomten C1) ska övergå till Södra Älvstranden Utveckling AB på marknadsmässiga villkor om linbanestationen uteblir.

Med hänsyn till ovanstående har Södra Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen nu enats om en lösning.

Parterna är nu överens om att:

1) Exploateringsbidraget som Södra Älvstranden Utveckling AB ska erlägga till exploateringsförvaltningen uppgår till 1 470 mnkr (1 759 mnkr enligt Genomförandeavtalet.)
2) Indexkostnaden (baserat på 2017 års prisnivå) ska delas lika mellan parterna. Prognosen för index uppgår till cirka 700 mnkr som ska delas lika och utbyggnaden kommer att fortgå fram till år 2032.

3) En överenskommelse har gjorts om att kostnader för flytt av ledningar (30-50 mnkr) ska fördelas genom att 50 % innefattas som en del av exploateringsbidraget om 1 470 mnkr och 50 % innefattas som en del av exploateringsbidraget för delprogram kvarter inom huvudprogram Masthuggskajen om 145 mnkr.
4) Byggrätten del av Göteborg Masthugget 712:28 (Linbanetomten C1) överlåts inte till Södra Älvstranden Utveckling AB på marknadsmässiga villkor. Exploateringsförvaltningen behåller byggrätten och utvecklar den.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget kommer att belasta årets resultat med cirka –350 mnkr till följd av tilläggsavtalet. Älvstranden klarar av att hantera förlusten inom koncernen utan tillskott från aktieägaren.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Bolaget har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Expedieras

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

Bilagor

Bilaga 1 Genomförandeavtal, Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.

Ärendet

Södra Älvstranden Utveckling AB tecknade ett Genomförandeavtal avseende ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan mfl” den 15 maj 2018 med Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd.

I Genomförandeavtalet finns tolkningsutrymme avseende storlek på exploateringsbidraget, betalningsansvar för index samt kostnadsansvar för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av exploateringsförvaltningen.

Älvstranden har rapporterat ärendet som en väsentlig avvikelse i Stratsys, senast i delårsrapporten augusti 2024. Exploateringsförvaltningen har också tidigare rapporterat om Genomförandeavtalet med Södra Älvstranden Utveckling AB som en osäkerhet.

En arbetsgrupp från Södra Älvstranden Utveckling AB och exploateringsförvaltningen har arbetat med frågan under hösten och parterna har nu enats om lösningar och önskar teckna ett tilläggsavtal till Genomförandeavtalet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Södra Älvstranden Utveckling AB tecknade ett Genomförandeavtal avseende ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan mfl” den 15 maj 2018 med Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd.

I Genomförandeavtalet finns tolkningsutrymme avseende storlek på exploateringsbidraget, betalningsansvar för index samt kostnadsansvar för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av exploateringsförvaltningen.

Älvstranden har rapporterat ärendet som en väsentlig avvikelse i Stratsys, senast i delårsrapporten augusti 2024. Exploateringsförvaltningen har också tidigare rapporterat om Genomförandeavtalet med Södra Älvstranden Utveckling AB som en osäkerhet.

En arbetsgrupp från Södra Älvstranden Utveckling AB och exploateringsförvaltningen har arbetat med frågan under hösten och parterna har nu enats om lösningar och önskar teckna ett tilläggsavtal till Genomförandeavtalet.

Ärendets historik

- 2015-04-17 (Dnr 0340/115) Beslutsärende – Masthuggskajen detaljplaneskede
- 2017-10-27 (Dnr 0822/17) Beslutsärende – Tilläggsäskande Masthuggskajen
- 2017-11-24 (Dnr 0904/17) Beslutsärende – Genomförandeavtal detaljplan Järnvågsgatan
- 2018-04-20 (Dnr 0360/18) Beslutsärende - Investeringsbeslut Masthuggskajen Genomförandestudie, projektering och utredningar överdäckning Götatunneln
- 2019-01-11 Dnr 0360/19) Informationsärende – Markfördelnings- och exploateringsavtal Masthuggskajen
- 2019-02-08 (Dnr 0360/18) Beslutsärende – Exploaterings- och markfördelningsavtal för Masthuggskajen mellan Södra Älvstranden Utveckling och konsortieparter
- 2019-02-08 (Dnr 0095/19) Beslutsärende – Kompletteringsäskande detaljplaneskede Masthuggskajen

- 2019-06-14 (Dnr 0353/19) Beslutsärende – Äskande Södra Älvstranden Utvecklings egna kostnader för att genomföra program Masthuggskajen 2019–2028
- Bolaget har informerat styrelsen vid flertalet tillfällen om projektet Masthuggskajen sedan genomförandet påbörjades

Sammanhang

De punkter i Genomförandeavtalet från den 15 maj 2018 som har diskuterats avser:

Exploateringsbidragets storlek

Det framgår i Genomförandeavtalet att Södra Älvstranden Utveckling AB ska betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna, upp till 1 759 mnkr för iordningsställande av statliga och kommunaltekniska anläggningar och att beloppet ska indexregleras med 1/3 av vardera entreprenadindex 115, 119 och 231 med basår 2017. Det står också att Södra Älvstranden Utveckling AB även ansvarar för inhämtning av exploateringsbidrag från befintliga fastighetsägare.

Exploateringsförvaltningen har inhämtat exploateringsbidraget från befintliga fastighetsägare om sammanlagt 129 mnkr.

När de stadsutvecklande nämnderna omorganiserades och ansvaret för genomförandet av Vision Älvstadens huvudprogram övergick från Älvstranden till exploateringsförvaltningen gjordes en ekonomisk genomlysning för att redogöra hur stor del av programmets budget som följde med denna ansvarsövergång. Södra Älvstranden Utveckling AB hade då som tidigare programansvariga betalt cirka 15 mnkr för programledningskostnader.

Södra Älvstranden Utveckling AB har fortsatt ansvar för delprogram Kvarter inom huvudprogram Masthuggskajen där kostnader som ska finansieras med exploateringsbidrag utgör 145 mnkr varav merparten redan är utfört.

Ovanstående punkter innebär att Södra Älvstranden Utveckling AB ska betala (1 759 mnkr - 129 mnkr - 15 mnkr - 145 mnkr) 1 470 mnkr i exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänplatsåtgärder som utförs av exploateringsförvaltningen. Parterna är nu överens om exploateringsbidragets storlek. Exploateringsförvaltningen har fått utökad budgetram för allmän plats på Masthuggskajen enligt KF-beslut från 2024-03-21 (handling 2024 nr 46).

Index

I Genomförandeavtalet finns tolkningsutrymme avseende index. Exploateringsförvaltningen har haft tolkningen att exploateringsbidraget ska indexregleras och Södra Älvstranden Utveckling AB har haft tolkningen att exploateringsbidraget inklusive index inte kan överstiga intäkterna från markförsäljningen (1 630 mnkr).

Det finns utrymme i avtalet för båda tolkningarna så parterna har efter analys och förhandling enats om en uppgörelse och delar lika på indexkostnaden. Utfallet till och med september 2024 har räknats om till 2017 års prisnivå enligt indexkorgen som anges Igenomförandeavtalet. Den framtida prognosen sträcker sig till år 2032 och det antas en årlig indexreglering om 3 %. Den totala indexen enligt nuvarande prognos som Södra Älvstranden Utveckling AB ska vara med att bekosta beräknas uppgå till cirka 700 mnkr och bolaget ska då betala 50 %, cirka 350 mnkr.

Ledningsflytt

Kostnader för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB har förvärvat av exploateringsförvaltningen har också diskuterats.

Parterna har haft olika tolkningar om vem som ska bekosta ombyggnad/flytt av ledningar som tidigare varit inom allmän plats men som i den nya detaljplanen är kvartersmark som förvärvats av Södra Älvstranden Utveckling AB.

Parterna är överens om att kostnaden för omhändertagande av ur drift-tagna ledningar på kvartersmark ska bäras av Södra Älvstranden Utveckling AB, men kostnadsansvaret för nya ledningen på den nya allmänna platsen som ersätter den ur drifttagna ledningen har inte varit klart.

En överenskommelse har gjorts om att kostnaden ska fördelas genom att 50% innefattas som en del av exploateringsbidraget om 1.470 mnkr och 50% innefattas som en del av exploateringsbidraget för delprogram kvarter inom huvudprogram Masthuggskajen om 145 mnkr.

Prognostiserade kostnader för nya ledningar på allmän plats är 30 –50 mnkr. Den stora osäkerheten för ledningsflytten beror på att dialog pågår med ledningsägare om deras eventuella kostnadsansvar för uppgradering av ledningar.

Linbanetomten

Genomförandeavtalet anger också att del av Göteborg Masthugget 712:28, Linbanetomten, ska överlåtas till Södra Älvstranden Utveckling AB på marknadsmässiga villkor, om det inte blir något genomförande av linbanestation på byggrätten. Södra Älvstranden Utveckling AB och exploateringsförvaltningen är nu överens om att ingen försäljning av byggrätten ska genomföras. Exploateringsförvaltningen behåller Linbanetomten och ansvarar för markutveckling av byggrätten.

Bolagets bedömning

Bolaget bedömer att utifrån hur det påtecknade gällande Genomförandeavtalet är utformat är lösningen som föreslås den mest affärsmässiga och rättvisande.

Ekonomi

De ekonomiska konsekvenserna av Tilläggsavtalet är att Södra Älvstranden Utveckling AB måste utöka avsättningarna för Masthuggskajen med cirka 350 mnkr under räkenskapsåret 2024. Södra Älvstranden Utveckling AB betalar totalt femtio procent av det verkliga index-utfallet eftersom de 350 mnkr är byggda på antaganden om framtida index med 3 %. Den utökade avsättningen kommer att belasta resultaträkningen för 2024 och bedömningen är att något aktieägartillskott inte kommer att behövas.

Regleringen av index kommer att ske i takt med att arbetet utförs till och med år 2032 enligt nuvarande tidplan.

Tidplan

Undertecknande av Tilläggsavtal till ”Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl ” planeras att göras i december 2024.

Riskbedömning

Utvecklingen av kostnaden för entreprenadindexen är en stor risk. Det är omöjligt att göra en exakt beräkning av index-utvecklingen. Bolaget går igenom avsättningarna i delårs- och helårsboksluten årligen där indexprognosen justeras vid behov.

Om kostnaderna ökar måste avsättningen utökas och då belastas resultatet negativt.

Om projektet försenas kommer också indexkostnaden att påverkas.

Bolaget har endast två byggrätter kvar att markanvisa för bostadsändamål. Några ytterligare intäkter finns inte att erhålla från detaljplanen för Masthuggskajen.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget kommer att belasta årets resultat med cirka –350 mnkr till följd av tilläggsavtalet. Älvstranden klarar av att hantera förlusten inom koncernen utan tillskott från aktieägaren.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

Bilaga 1 Genomförandeavtal, Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, så som ägare till fastigheterna Göteborg, Masthugget 712:6, 712:8 m fl. fastigheter nedan kallad kommunen.

Södra Älvstranden Utveckling AB (556658-6805), Box 8003, 402 77 Göteborg, dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, så som ägare till fastigheten Göteborg Masthugget 31:6, 33:1 m. fl., nedan kallad Älvstranden.

1. Bakgrund

Ett ramavtal har upprättats 2017-10-25 (dnr 7442/16) mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Älvstranden Utveckling AB (nedan benämnt ramavtalet) med syfte att dels garantera en förnyelse av Södra Älvstranden i delen Skeppsbron-Masthuggstorget i enlighet med Vision Älvstadens principer dels att reglera samverkan, planläggning, och utbyggnad och finansiering av allmän plats.

Ramavtalet grundas på kommunstyrelsens beslut den 16 juni 2004 § 422, att låta Norra Älvstranden Utveckling AB utgöra utvecklingsbolag för Södra Älvstranden, Kommunfullmäktiges beslut 2012-10-11 om Vision Älvstaden samt Kommunstyrelsens beslut om ägardirektiv för Älvstranden 2013-01-16

För exploateringen vid Masthuggskajen upprättas detaljplan, Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl. (nedan kallad detaljplanen), Det genomförandeavtal som här upprättas avser att reglera genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör inom avtalsområdet uppförande av cirka 1 200 – 1 300 bostäder, 155 000 kvadratmeter verksamheter samt 49 000 kvadratmeter parkering. Detaljplanen medger även två förskolor, tre parkeringsanläggningar, läge för linbanestation och linbanetorn. Linbanestation medges i två kvarter i detaljplanen, vid Järntorget och vid Masthamnsgatan. Då inriktningsbeslut för läget vid Järntorget har tagits av styrgruppen för projekt Stadslinbanan är detta huvudalternativet. Vidare föreslås en park, ny dragning av Emigrantvägen och Första Långgatan omdanas för en mer stadsmässig karaktär.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av denna mark.

Sign

Markägandet inom detaljplaneområdet är spritt, utöver kommunen finns det både privata aktörer och kommunala bolag som fastighetsägare. Kommunägd mark inom detaljplaneområdet redovisas med rött på karta, **bilaga 1**.

Älvstranden har ett utvecklingsansvar enligt principerna för Älvstaden och är att betrakta som exploatör gentemot kommunen beträffande genomförandet av detaljplanen. Älvstranden kommer att genomföra detaljplanen i konsortieform med utsedda byggherrar, vilka vid avtalets tecknande är NCC Property Development AB, Stena Bygg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg AB utan personlig ansvarighet/Hotell Draken AB samt Elof Hansson Fastigheter AB.

Fastighetsnämnden beslutade 2018-04-23 (dnr 4517/13) om att dels uppdra till fastighetskontoret att upprätta och underteckna genomförandeavtal med Älvstranden, dels godkänna detaljplanens genomförande under förutsättning att den del av kostnaden för allmän plats som ska bäras av exploateringen inte överstiger 1,9 miljarder kronor. Vid ett eventuellt överskridande av beloppet hänskjuts frågan till kommunfullmäktige för avgörande i enlighet med det som beskrivs i tjänsteutlåtandet.

Med några få undantag kommer all ny kvartersmark som idag ägs av kommunen att överlåtas/överföras till Älvstranden i samband med detaljplanens antagande. Efter hörande i fastighetsnämnden hanterar och beslutar Älvstranden om markanvisningar för all mark som bolaget disponerar inom planområdet. Genom detta avtal åtar sig Älvstranden att i sina markanvisningar föra angivna villkor vidare till markanvisad part.

Med begreppet ”byggherre”/”byggherrarna” avses fortsättningsvis i detta avtal såväl fastighetsägarna i konsortiet som andra blivande byggherrar/fastighetsägare.

2. Avtalsområde

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplanen. Exploateringsområdet har markerats med svart begränsningslinje på **bilaga 2**.

Avtalet reglerar även ansvar för åtgärder inom områden som angränsar till detaljplanen enligt nedan;

- Spårgeometriförändring vid Järntorget
- Bro till Rosenlundsgatan/Skeppsbron (delvis utanför planområdet)
- Flytt av befintliga tekniska försörjningssystem föranledda av detaljplanen
- Nordhemsgatan
- Åtgärder för omhändertagande av skyfall från intilliggande områden

Parallellt med detta avtal har ett medfinansierings- och samverkansavtal med Trafikverket tecknats.

Utöver detta genomförandeavtal kommer parterna teckna köpekontrakt och/eller överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverlåtelser/överföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen. Nedan används begreppet "överlåtelse" av mark eller utrymme både i betydelsen "överlåtelse genom köp" och "överföring genom fastighetsreglering".

3. Villkor för avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att nedanstående villkor är uppfyllda.

- att detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag vinner laga kraft, och

Om avtalet faller på grund av villkoret ovan inte uppfylls äger ingen av parterna rätt till ersättning från den andre med anledning av det.

4. Överlåtelse av mark

4.1 Kommunen överlåter mark

Marköverlåtelse ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlåtas till Älvstranden på marknadsmässiga villkor. Detta ska ske genom separat tecknade köpekontrakt och/eller överenskommelser om fastighetsreglering. Områden som ska överlåtas från kommunen till Älvstranden är markerat med gult på bifogad karta, **bilaga 3**.

Figur nr 10 och 11 (den s.k. "triangeltomten") och nr 9 (linbanestation vid Folkets Hus) ingår dock inte i överlåtelsen. Parterna är medvetna om att detta är ett avsteg från ramavtalet.

Parterna ska gemensamt låta utföra fastighetsvärdering i syfte att fastställa det marknadsmässiga värdet på den mark som ska överlåtas. Vid prissättningen ska hänsyn tas till förekomst av förorenad mark, exploateringsbidrag samt Älvstrandens utredningskostnader (kostnader som inte ingår i plankostnaden utan ska bekostas av kommunen i egenskap av markägare) som belöper på överlåtet område.

Prisavdrag avseende markmiljö skall omfatta kostnader avseende sanering av förorenad mark, arkeologiska fynd, grundrester och fundament, kvarlämnade urdrifttagna ledningar. Underlaget sammanställs i en kostnadsbedömning som tas fram av Älvstranden. Bedömningen av underlaget för prisavdrag ska göras av parterna gemensamt.

Principer och generaliseringar för prissättningen av marken framgår av **bilaga 4**.

Sign.

Överlåtelserna sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.2 Kommunen erhåller mark

Älvstranden ska överlåta all ny allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Detta ska ske genom separat tecknade överenskommelser om fastighetsreglering Karta utvisande blå områden som ska överlåtas från Älvstranden till kommunen, se **bilaga 5**.

Blivande allmän platsmark som i dag ägs av privata fastighetsägare eller kommunala bolag ska överföras till kommunen utan ersättning genom fastighetsreglering. Detta ska ske genom att kommunen träffar separata överenskommelser med berörda fastighetsägare. Älvstranden förbinder sig att i avtal med byggherrarna, säkra att överlåtelsen ska ske utan ersättning.

Om fastighetsägare inom eller utom konsortiet ändå skulle begära ersättning eller om tvångsvis fastighetsreglering/inlösenförfarande (fortsättningsvis används begreppet "inlösen") aktualiseras ska Älvstranden stå för alla kostnader förknippade med detta.

Marköverlåtelser ska, om inte annat avtalas, genomföras utan inskrivningar och andra belastningar.

Överlåtelserna sker efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.3 Över- och underbyggnadsrätt (s.k. 3D-utrymme)

4.3a Kommunen överlåter mark

De delar av kommunens fastigheter som enligt detaljplanen ska utgöra över- eller underbyggnadsrätt över allmän plats (s.k. 3D-utrymme) se **bilaga 3** område nr 33, 34, 36, 37, 39-45, 47, 50, 51, 53-55 ingår inte överlåtelsen till Älvstranden om de för Lantmäteriet erforderliga ritningarna saknas vid överlåtelsetidpunkten.

I det fall där nödvändiga ritningar saknas vid överlåtelsen till Älvstranden ska kommunen teckna separata överenskommelser med berörda byggherrar om överföring av över- eller underbyggnadsrätterna till intilliggande fastighet. Byggherren betalar för vid överlåtelsetidpunkten marknadsmässig ersättning för utrymmet.

De överbyggnadsrätter vid Folkets Hus, som är kopplade till byggrätten för linbanestation (figur nr 46, 48, 49) och byggrätten för nytt hotell (figur nr 52) ingår inte i överlåtelsen till Älvstranden enligt punkt 4.1. utan kommer fortsatt att tillhöra kommunen, se **bilaga 3**. Parterna är medvetna om att detta är ett avsteg från ramavtalet.

4.3b Kommunen erhåller mark

Det utrymme över eller under allmän plats som enligt detaljplanen utgör över- eller underbyggnadsrätt av denna mark (s.k. 3D-utrymme), se **bilaga 5** område nr 109-110, 169, 175-178 ingår i överlåtelsen till kommunen om de för Lantmäteriet erforderliga ritningarna saknas vid överlåtelsetidpunkten.

Sign.

I det fall där nödvändiga ritningar saknas vid överlåtelsen till kommunen ska kommunen teckna separata överenskommelser med berörda byggherrar om överföring av över- eller underbyggnadsrätterna till intilliggande fastighet. Byggherren betalar inte någon ersättning för utrymmet.

Älvstranden förbinder sig, att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

4.4 Rättigheter mm

Ledningsrätter, servitut och/eller andra upplåtelser inom kvartersmark till förmån för kommunen och/eller kommunala bolag ska ske utan ersättning.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

4.5 Älvstrandens vidareöverlåtelse av mark.

4.5a Ny parkeringsanläggning

Detaljplanens genomförande förutsätter att ny parkeringsanläggning uppförs inom område markerat med röd begränsningslinje på **bilaga 6.** Älvstranden avser att teckna samverkans- samt genomförande/exploaterings- och marktilldelningsavtal med Göteborgs Stads Parkerings AB för uppförande av parkeringsanläggning inom området. Om avtal inte kan träffas ska Älvstranden hitta annan ägare/parkeringsoperatör till anläggningen.

4.5b Vidareöverlåtelse till Förvaltnings AB Framtiden

I enlighet med fastighetsnämndens beslut 2017-09-25 (tjänsteutlåtande med dnr 6274/17) har fastighetskontoret i uppdrag att till Älvstranden Utveckling AB överlåta de delar av fastigheterna Masthugget 712:33 m fl. som i förslag till detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl. utgör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och skola i planområdets två västligaste belägna kvarter. Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor i enlighet med punkt 4.1. Överlåtelsen villkoras med att Älvstranden Utveckling AB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt varav 10 % ska upplåtas med låg hyra i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet, se **bilaga 7**. Överlåtelsen är vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls. Som dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB förbinder sig Älvstranden att genomföra överlåtelse enligt ovan nämnda villkor.

4.6 Linbanestation

Läge för linbanestation medges i två kvarter i detaljplanen, dels vid Folkets Hus (läge A) och dels vid Masthamnsgatan östra del (läge B), se **bilaga 8**. Marken vid Folkets Hus ägs av kommunen och marken vid Masthamnsgatan ägs av Älvstranden.

Sign.

Inriktningsbeslut har fattats för läge vid Folkets Hus (läge A) av trafikkontoret på uppdrag av trafiknämnden i samråd med styrgruppen för projekt Stadslinbanan. I och med beslutet av läge vid Folkets Hus (läge A) behöver inte Älvstranden reservera marken vid Masthamnsgatan (läge B) som stationsläge.

Om linbanestationen placeras vid Masthamnsgatan (läge B) ska Älvstranden överlåta marken till kommunen och kommunen ska överlåta marken vid Folkets Hus (läge A) till Älvstranden på vid överlåtelsetidpunkten marknadsmässiga villkor.

I det fall det fattas beslut som innebär att linbanestationen inte ska genomföras inom planområdet ska kommunen överlåta marken vid Folkets Hus (läge A) till Älvstranden på vid överlåtelsetidpunkten marknadsmässiga villkor.

4.7 Markens skick

4.7a Kvartersmarkens skick

Älvstranden godtar kvartersmarken enligt **bilaga 3** i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Älvstranden får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel eller brister i kvartersmarken. Friskrivningen avser alla typer av faktiska fel.

4.7b Allmän platsmarkens skick.

Kommunen godtar allmän platsmarken enligt **bilaga 5** i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Kommunen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel eller brister i allmän platsmarken eller. Friskrivningen avser alla typer av faktiska fel

4.8 Nyttjande av kvartersmarken före tillträde

Älvstranden har inte rätt att nyttja kvartersmarken utan särskilt skriftligt medgivande innan Älvstranden formellt tillträder marken.

4.9 Gestaltning

Arbete med gestaltning ska ske inom föreslagen programorganisation för Masthuggskajen och kommande gestaltningsråd/kvalitetsråd.

Älvstranden/byggherre förbinder sig att i det fortsatta arbetet med gestaltning av höga hus enligt detaljplanen arbeta i nära samarbete stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad, nedan kallat Stadsbyggnadskontoret. Med höga hus avses här byggnader över 11 våningar i kvarteren G4, G6, F2, E4, E1, D1, D2, D3, A1, A3, A4, B1, B2, C3 enligt **bilaga 9**. Samarbetet ska leda till en gemensam syn på den yttre gestaltningen av höga hus inom detaljplanen.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

Sign.

4.10 Fastighetsbildning

Parterna ska samverka så att all fastighetsbildning genomförs flexibelt och på ett för staden bästa sätt.

5. Markanvisning

Älvstranden ska vid sina markanvisningar tillämpa den av kommunen genom fastighetsnämnden fastställda policyn för anvisning av mark för bostäder och verksamheter. Älvstranden ska samverka med fastighetsnämnden genom att nämnden ska höras inför beslut om markanvisning. Fastighetsnämndens bedömning ska ske utifrån nämndens ansvar för mark- och bostadsförsörjningen. Nämnden tar således inte ställning till val av aktör för det markanvisade området.

Fastighetsnämnden kommer att bevaka andelen hyresrätter i samband nämndens hörande vid Älvstrandens markanvisningar.

Kommunen genom fastighetskontoret ska vid markanvisning av figur nr 10 och 11 (den s.k. "triangeltomten") enligt **bilaga 3**, säkerställa att den exploatör som får marktilldelning åtar sig att ingå i det samverkansarbete som finns inom konsortiet Masthuggskajen där Älvstranden är en av parterna.

6. Utförande av byggnader och anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark

6.1 Byggnation inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för och bekostar all projektering samt alla bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Byggherren ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Byggherren ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för byggnation på kvartersmarken.

Om byggherrarna påbörjar byggnation inom kvartersmarken innan de kommunala anläggningarna är utbyggda ansvarar byggherrarna för att byggnationen inte sker i konflikt med kommunens projektering av allmän plats och utbyggnad av gator, ledningar etc. och löpande stämmer av arbetet med fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen och kretslopp och vatten. Byggherrarna kan inte kräva att de allmänna anläggningarna anpassas till de av byggherrarna uppförda konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de allmänna anläggningarna. Om kommunen anser att en anpassning av de allmänna anläggningarna kan göras till den av byggherrarna uppförda konstruktionen svarar byggherrarna för samtliga de fördyrande kostnader som anpassningen innebär.

6.2 Kvalitets- och hållbarhetsprogram

Älvstranden har tillsammans med övriga konsortiedeltagare och Göteborgs Stad tagit fram kvalitets-, hållbarhetsprogram samt Grön transportplan.

Avtalsparterna ska följa intentionerna i programmen där så är fysiskt möjligt och ekonomiskt motiverat.

6.3 Tillgänglig utemiljö

Vid all nybyggnation ska god tillgänglighet eftersträvas. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

6.4 VA-anläggningar

Enligt förvaltningen Kretslopp och Vatten är ledningarna i området dimensionerade för att klara områdets nya förutsättningar.

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta Kretslopp och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av Älvstranden alternativt respektive blivande/nuvarande fastighetsägare.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmarken ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnätet. Lägsta nivå på färdigt golv eller andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, dock lägst nivån + 2,8 meter. Avsteg kan göras om motsvarande eller bättre skyddsåtgärd mot översvämning ordnas, t ex pumpning. Byggherre tar kostnader för eventuell ombyggnation eller pumpstationer som kan komma att krävas på tomtmark om det visar sig att det allmänna ledningsnätet hamnar så högt att krav på dämningsnivåer mm inte kan uppfyllas.

6.5 Övrigt

Byggherrarna ansöker om och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark till exempel för va-ledningar, dagvattenlösningar mm.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa de i punkt 6 angivna förutsättningarna, skyldigheterna och villkoren.

Sign.

7. Byggplatsåtgärder

Den som utför en åtgärd ansvarar för att informera allmänheten i närområdet om projektet och byggnadsarbetena genom att på egen bekostnad till exempel sätta upp skyltar med information om vad som byggs och när arbetena beräknas vara klara. Vidare ansvarar Älvstranden/byggherre för att informera och samråda med ägare till intilliggande fastigheter och eventuella hyresgäster.

Byggherre har inte rätt att utan tillstånd nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark för upplag, arbetsvägar, uppställning eller annat ändamål. Byggherre har inte heller rätt att utan tillstånd ta bort eller förändra kommunala anordningar. Om byggherre under byggtiden har behov av att nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark ska denne, eller av byggherren anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Om byggherre önskar nyttja kommunens mark för angivna ändamål och tillstånd till detta kan medges ska avtal enligt nedan upprättas. För nyttjandet utgår avgift.

Om nyttjandet avser upplåten allmän plats eller annan offentlig plats ska bestämmelserna om upplåtelse av offentlig plats tillämpas. Tillstånd ska sökas hos polisen och avgift utgår enligt särskild taxa. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens trafikkontor.

Om nyttjandet avser övrig mark ska arrendeavtal upprättas. För nyttjandet utgår i sådant fall marknadsmässig arrendeavgift. Tillståndsfrågan hanteras i detta fall av kommunens fastighetskontor.

Byggherre ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att inte skada omgivande gator, träd eller privatägda fastigheter.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

8. Besiktning och återställande

Före byggstart ska byggherre kalla kommunen, genom trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt kretslopp och vatten, till dokumenterad syn i syfte att tillsammans med kommunen göra en okulärbesiktning med fotodokumentation av befintliga kommunala anläggningar och naturmark. En avstämning ska vidare ske med kretslopp och vatten angående eventuell filmning av befintliga ledningar.

Byggherre ansvarar även för skador som byggherre förorsakar på kommunens befintliga anläggningar och naturmark, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår på kvartersmark. När dessa arbeten avslutats ska byggherren kalla kommunen till dokumenterad syn där eventuella påpekade skador ska åtgärdas av byggherren på dennes bekostnad.

Sign.

Kommunen ansvarar i motsvarande omfattning för eventuella skador som kommunen orsakar på byggherrens anläggningar inom dennes fastighet.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

9. Statliga och kommunaltekniska anläggningar

Anläggningar för allmän plats delas in i generalplaneanläggningar (C-investering), stomme (B-investering) och lokal allmän plats (A-investering).

Med generalplaneanläggningar avses övergripande anläggningar som är oberoende av exploateringen.

Med stomme avses anläggningar som är en följd av exploateringen men endast delvis är till nytta för exploateringen.

Med lokal allmän plats avses anläggningar som fullt ut är en konsekvens av exploateringen.

Åtgärder under 9.1 och 9.2, med undantag av sluss i Rosenlundskanalen (C-investering) som planeras på längre sikt, ska utföras på allmän plats.
Park- och naturnämnden är huvudman för lokal allmän plats park och stomme park. Trafiknämnden är huvudman för lokal allmän plats gata, stomme gata samt generalplaneanläggning. Kretslopp- och vatten är huvudman för va-anläggningarna. Trafikverket är huvudman för Oscarsleden/E45/Götatunneln.

9.1 Kommunaltekniska anläggningar

Lokal allmän plats
- Utbyggnad och ombyggnad av gator och torg inom hela planområdet inklusive ombyggnad av det kommunala vägnätet föranledd av detaljplanen enligt medfinansierings- och samverkansavtal med Trafikverket.
- Förstärkning och utbyggnad av kaj inklusive muddring.
- Bullerskydd
- Högvattenskydd längs Oscarsleden
- Dagvattenlösning/skyfallshantering inom planområdet
- Flytt av befintliga tekniska försörjningsystem föranledda av detaljplanen

Lokal allmän plats park
- Park (Kommersen)

Stomme gata
- Flytbrygga för färja och gods inklusive muddring
- Reglerhållplats vid Oscarsleden
- Första Långgatan och del av Järntorgsgatan
- Nordhemsgatan (trygg och säker skolväg) – utanför planområdet
- Flytt av hållplats Masthuggstorget

Sign.

- Ny bro till Rosenlundsgatan Skeppsbron – delvis utanför planområdet.
- Spårgeometriförändring Järntorget – utanför planområdet
- Dagvattenlösning/skyfallshantering inom planområdet

Stomme park
- Park (ovanpå tunneltak)

Generalplansanläggning gata
- Sluss i Rosenlundskanalen (redovisas i bilaga 11, men är inte finansierad i trafiknämndens investeringsplan)

Utbyggnad i särskild ordning
Allmän plats inom delar av planområdet, t. ex. den så kallade halvön (nybyggnation ut i älven), ungefärligt markerat med rött på **bilaga 10**, kan komma att byggas ut av exploatör. Om kommunen bedömer att det är lämpligt kommer det att regleras i separat tilläggsavtal mellan berörda parter. Kommunen ansvarar för att utreda frågan.

9.2 Statliga anläggningar

Lokal allmän plats
- Överdäckning inkl. installationer av Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet.
- Ombyggnad av det statliga vägnätet som är föranledd av detaljplanen.

Stomme gata
- Kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet.

9.3 Uppstart av projektet och samordning

För detaljplanens genomförande ska en staden-gemensam projektorganisation tillsättas. Styrgrupp Älvstaden tar beslut om organisationens utformning och resurssättning. Älvstranden ansvarar för framtagande av förslag till projektorganisation samt samordning av utbyggnation av kvartersmark och allmän plats mark.

Fastighetskontoret ansvarar för och beställer projektering och utbyggnad av samtliga anläggningar enligt 9.1 inom såväl allmän plats som vattenområde. Kommunen ska samråda med Älvstranden inför beställning.

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för samordning av projektering och utförande med berörda kommunala förvaltningar, Trafikverket samt ledningsägande bolag avseende utförandet av de kommunaltekniska och statliga anläggningarna.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska ske i samråd mellan kommunen, genom trafikkontoret och Älvstranden enligt detaljplanens intentioner inklusive tillhörande kvalitetsprogram mm.

Sign.

9.4 Projektering och iordningställande

Gatuanläggningar
Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av gatuanläggningarna på allmän platsmark nämnda i punkt 9.1.

Park- och naturanläggningar
Kommunen genom park- och naturförvaltningen ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningställande av parkanläggningarna på allmän platsmark nämnda i punkt 9.1.

Kommunen genom trafikkontoret har samordningsansvaret för de tekniska förutsättningarna att anlägga stomme park ovanpå tunneltak enligt punkt 9.1

VA-anläggningar
Kommunen genom trafikkontoret ansvarar i samråd med Kretslopp och vatten för utförande av projektering, upphandling och utbyggnad av allmänna va-anläggningar nämnda i punkt 9.1. Projekteringshandlingar, förfrågningsunderlag och övriga handlingar som berör va-utbyggnaden ska godkännas av Kretslopp- och vatten innan upphandling.

I samband med utbyggnaden byggs även servisledning ut två meter innanför förbindelsepunkten på byggherres bekostnad.

Kommunen genom trafikkontoret ska samråda med Älvstranden angående ändringar, tillägg etc. av beställda entreprenader.

Kommunen genom trafikkontoret och park- och naturförvaltningen ska samråda med Älvstranden angående fakturor innan fakturering sker. Kommunen genom trafikkontoret och park och naturförvaltningen fakturerar fastighetskontoret som vidarefakturerar till Älvstranden.

Kommunen fakturerar Älvstranden i takt med genomförandet.

Statliga anläggningar
Kommunen åtagande enligt medfinansierings- och samarbetsavtal fördelas enligt **bilaga 12.**

Trafikverket sänder rekvisitioner/fakturor till fastighetskontoret enligt medfinansierings- och samverkansavtal. Kommunen genom fastighetskontoret har rätt att löpande fakturera Älvstranden för Trafikverkets upparbetade kostnader.

9.5 Finansiering och exploateringsbidrag

Älvstranden har bedömt projektets totala intäkter till ca 1 860 000 000 kr varav ca 100 000 000 kr är intäkter från kommunens försäljning av byggrätterna "triangeltomten" och hotellet vid Folkets Hus. Resterande ca 1 750 000 000 kr är intäkter från Älvstrandens byggrättsförsäljning och exploateringsbidrag från befintliga fastighetsägare. Älvstranden garanterar

Sign.

intäkter till projektet om ca 1 750 000 000 kr och fastighetsnämnden garanterar intäkter till projektet om ca 100 000 000 kr.

Älvstranden har tillsammans med kommunen bedömt kostnaderna som ska belasta exploateringen till ca 1 859 000 000 kr. Älvstranden är skyldig att bekosta utbyggnad av allmän plats (lokal allmän plats inklusive kostnader för investeringar på statlig infrastruktur och del av stomme) upp till ett belopp om 1 759 000 000 kr. Kommunen genom fastighetsnämnden ska bära exploateringsbidrag för byggrätterna "triangeltomten" och hotellet vid Folkets Hus. Beloppen indexregleras med 1/3 av vardera entreprenadindex 115, 119 och 231 med basår 2017.

Älvstranden gör idag bedömningen att intäkterna kommer att täcka kostnaderna som belöper på exploateringen. Om de verkliga kostnaderna överstiger intäkterna behöver Kommunfullmäktige fatta beslut om hur underskottet ska finansieras.

Respektive delprogram enligt programorganisation Masthuggskajen ansvarar för att följa beslutad budget. Vid avvikelse från budget ska respektive delprogram lyfta frågan till berörd nämnd eller bolagsstyrelse för vidare eskalering till Kommunfullmäktige via fastighetsnämnden eller Stadshus AB.

Älvstranden ska till kommunen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna, upp till 1 759 000 000 kr för iordningställande av statliga och kommunaltekniska anläggningar enligt 9.1 och 9.2. Beloppet indexregleras med 1/3 av vardera entreprenadindex 115, 119 och 231 med basår 2017. Älvstranden ansvarar för att inhämta exploateringsbidrag från konsortiedelägare.

Älvstrandens åtagande rörande exploateringsbidrag omfattar inte kvarter C1, C2, C3 inklusive tillhörande överbyggnadsrätter figur nr 46, 48-49 och 52 enligt **bilaga 3 och 16**. Även överbyggnadsrätt över allmän plats (s.k. 3D-utrymme) område nr 33-41, 43-45, 50 enligt **bilaga 3** samt område nr 109-110, 175-178 enligt **bilaga 5** undantas om de inte ingår i överlåtelsen/förvärvet till/från Älvstranden enligt 4.3a och 4.3b.

Kostnader för gatuanläggningar som ingår i stommen enligt punkt 9.1 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen. Trafiknämnden finansierar 50 % (trafiknämndens exploateringsplan) och Älvstranden 50% av kostnaderna för iordningsställande av gatuanläggningar tillhörande stommen.

Kostnader för park som ingår i stommen enligt punkt 9.1 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen. Park- och naturnämnden finansierar 20 % och Älvstranden 80% av kostnaderna för iordningsställande av park tillhörande stommen.

Kostnader för åtgärder enligt punkt 9.2 ska fördelas mellan Älvstranden och kommunen rörande kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet. Trafiknämnden finansierar 50 % (trafiknämndens exploateringsplan) och Älvstranden 50% av

kostnaderna för åtgärden. Resterande åtgärder enligt punkt 9.2 finansieras av Älvstranden till 100%.

I kostnaderna för allmän platsmark ingår kostnad för inlösen av mark, rivning av anläggningar/byggnader samt övriga ersättningsposter som kan aktualiseras vid inlösenförfarande. Älvstranden ska stå för alla kostnader förknippade med inlösen av allmän plats.

Generalplaneanläggningar finansieras av kommunen och ingår inte i detta avtal.

Anläggningarnas översiktliga indelning i generalplaneanläggning, stomme och lokal allmän plats och dess kostnadsfördelning framgår av **bilaga 11.**

10. Avtal med Trafikverket - E45/Götatunneln

Parallellt med detta avtal har ett medfinansierings- och samverkansavtal med Trafikverket tecknats. Älvstranden har tagit del av detta avtal och kommunens åtagande gentemot Trafikverket förs vidare till Älvstranden enligt punkt 9.5 och **bilaga 12**.

Inlösen och/eller upplåtelse för statliga anläggningar ska ske utan ersättning. Om fastighetsägare inom eller utom konsortiet begär ersättning eller om inlösenförfarande aktualiseras ska Älvstranden stå för alla kostnader förknippade med detta.

Det åligger Älvstranden och Trafikkontoret att komma överens om en detaljerad ansvarsfördelning kopplat till åtgärder i medfinansierings- och samverkansavtalet.

Kommunen ska arbeta för att Trafikverket uppför och bekostar ventilationstorn enligt tidigare tecknat avtal mellan kommunen och Trafikverket (genomförandeavtal 1999-02-08, dnr 600-0144/99). Älvstranden tar över ansvaret för finansiering om det visar sig att tidigare avtal inte går att fullfölja. Om ventilationstornet ska integreras i kommande linbanetorn ska parterna gemensamt väcka frågan om fördelning av kostnader mellan de båda projekten.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

11. Varsamhets- och skyddsbestämmelser

Detaljplanen innebär att varsamhets- och skyddsbestämmelser införs för fastigheterna Masthugget 32:2, 30:6, 28:10, 31:4 och 31:5. Det är formellt kommunens ansvar att svara för eventuella anspråk på ersättning och/eller inlösen till följd av planbestämmelsen. Kommunen har inhämtat godkännande för planbestämmelsen från de berörda fastighetsägarna.

12. Tillstånd enligt miljöbalken – ansökan om vattenverksamhet

Älvstranden är medveten om att tillstånd enligt miljöbalken krävs för olika åtgärder inom avtalsområdet, bl.a. lämnade kommunen och Älvstranden i juli 2017 gemensamt in en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet till mark- och miljödomstolen och det är ännu oklart huruvida tillstånd kommer att ges i enlighet med ansökan. Älvstranden har inte rätt till någon ersättning från kommunen med anledning av att tillstånd enligt miljöbalken fattas som inte stämmer överens med fastighetskontorets ansökan eller att tillstånd inte medges.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

13 Ledningar och tekniska anläggningar

Ombyggnad och utbyggnad av ledningsnät sker i enlighet med genomförandeorganisationen. Om det avser utbyggnad av allmän plats ska dessa kostnader hanteras enligt punkt 9 ovan. Om åtgärderna avser kvartersmark ska kostnaderna bäras av byggherre.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

14. Gatukostnadsersättning

Förutsatt att projektets totala intäkter täcker de kostnader exploateringen ska bära enligt punkt 9.5 har Älvstranden till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska Älvstranden och blivande ägare till Älvstrandens del av avtalsområdet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Om intäkterna inte täcker kostnaderna ska Kommunfullmäktige besluta om finansiering av underskottet enligt punkt 9.5.

15. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Byggherre ska erlägga va-anläggningsavgift till kommunen enligt vid varje betalningstillfälle för kommunen gällande va-taxa.

Tillkommande kostnader för nät för sprinkler bekostas av berörd byggherre.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

16. Dagvatten

Byggherre/Älvstranden är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av vatten från den egna kvartersmarken så att inte skada uppstår på grannfastigheterna. Älvstranden/byggherre ska även bekosta eventuella nödvändiga anordningar för avledande av grund- och ytvatten från angränsande markområden (allmän plats) som inte ska förändras till följd av planen. Kommunen ansvarar endast för skada orsakad av sådan eventuell vattenavrinning från angränsande markområden (allmän plats), om kommunen efter överlåtelsen/överföringen av kvartersmarken har vidtagit sådana åtgärder på angränsande markområden att väsentligt ökade olägenheter i fråga om vattnets avrinning uppstått för Älvstranden/blivande byggherre.

Älvstranden/byggherre är medveten om att dagvattnet inom den egna kvartersmarken ska fördröjas och renas enligt krav i Göteborgs Stads aktuella "Reningskrav för dagvatten" innan det avleds till dike eller allmän dagvattenledning. Fördröjnings- och reningsanordning ska anläggas och bekostas av Älvstranden/byggherre.

Kommunen och Älvstranden ska gemensamt lösa omhändertagandet av grund- och ytvatten från områden utanför detaljplanen.

Parterna ansvarar för att i kommande markanvisningar och överlåtelseavtal med byggherrar säkerställa att dessa förbinder sig att acceptera dessa förutsättningar.

17. Miljö

Parterna förbinder sig att följa Göteborgs stads anvisningar, "Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster".

18. Markmiljö, geoteknik, arkeologi, risk mm

Älvstranden utför, inom ramen för sitt utvecklingsansvar, samtliga för sin exploatering nödvändiga undersökningar, utredningar och åtgärder som berör sanering, geoteknik, arkeologi, riskanalyser, kajförstärkningar m m inom planområdet. Kommunen svarar, i sin egenskap av huvudman för allmän plats, på motsvarande sätt för nämnda åtgärder vid utbyggnad av allmän plats.

Parterna ska underrätta varandra innan utredningar och dylikt påbörjas och samråda om vilka åtgärder som lämpligen utförs gemensamt.

För åtgärder avseende nya kajer och brygganläggningar tillämpas principer enligt ramavtalet.

Sign.

19. Behov av särskilda bostäder, förskolor, mm

19.1 Bostäder med särskild service/gruppbostad

Kommunen äger rätt att inom avtalsområdet hyra totalt 24 st. lägenheter fördelat på tre separata enheter som formar en sammanhållen grupp om vardera 8 st. fullvärdiga lägenheter samt ytor för gemenskap och personal, som bostäder med särskild service. Varje lägenhet ska vara 40-45 m2. En bostad med särskild service ska enligt BBR (Boverkets byggregler) utformas i verksamhetsklass 5b. Det innebär bland annat krav på sprinkler och att fönsterutrymning inte tillåts.

Älvstranden och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska gemensamt verka för att en tillfredställande lösning skapas. Älvstranden ska kontakta lokalsekretariatet innan planering och utformning påbörjas av det första huset som byggherre uppför inom området

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

19.2 Lägenheter till fastighetskontorets bostadsenhet

Förvaltnings AB Framtiden har tillsammans med konsortiet Masthuggskajen bestående av Älvstranden, Stena Fastigheter, Elof Hansson fastigheter, Riksbyggen, Folkets Hus samt NCC Property Development tecknat en avsiktsförklaring, **bilaga 13.** Avsiktsförklaringen innehåller utfästelse om att lämna lägenheter för nyanlända och kommunala behov under perioden 2018-2023 förutsatt att ett antal villkor uppfylls.

19.3 Förskola

Kommunen äger rätt att inom de byggnader/kvarter som benämns G6 och B2 hyra alternativt köpa den del som i detaljplanen avsatts till förskola, se **bilaga 14**. Förskoleenhet i västra delen ska innehålla 4 avdelningar och förskoleenhet i östra delen ska innehålla 5 avdelningar, totalt 9 avdelningar inom avtalsområdet.

Byggherrarna och kommunen, genom lokalsekretariatet, ska gemensamt verka för att en tillfredställande lösning skapas. Avtal härom ska träffas mellan lokalsekretariatet och blivande byggherre innan planering och utformning av byggnaderna påbörjas. Älvstranden ska kontakta lokalsekretariatet i god tid innan husplaneringen påbörjas. I anslutning till förskolan ska även lekytor anordnas.

Älvstranden förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

Sign.

20. Tillfälliga åtgärder

Parterna ska gemensamt verka för att åstadkomma de tillfälliga åtgärder som kan krävas för att säkerställa ett optimalt genomförande av detaljplanen och med hänsyn till stadens övriga behov.

Utförande och finansiering av åtgärderna ska regleras utifrån Älvstrandens utvecklingsansvar och kommunens ansvar i egenskap av huvudman för allmän plats.

21. Publicering av bostäder via Boplats Göteborg

Hyresbostäder ska annonseras och förmedlas på Boplats Göteborg (www.boplats.se).

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

22. Plan- och bygglovsavgifter mm

Älvstranden ska betala lantmäteriförrättningar avseende den kvartersmark som överlåts från kommunen till Älvstranden, byggherre ska betala bygglovavgifter, anslutningsavgifter för vatten och avlopp m.m.

Kommunen ska betala lantmäteriförrättningar avseende allmän plats och den kvartersmark som inte ingår i överlåtelsen till Älvstranden.

Den part som tar initiativ till tidiga åtgärder svarar för eventuellt uppkommande "förgäveskostnader".

Planavtal har tecknats separat med stadsbyggnadskontoret. Planavtalet reglerar blanda annat Älvstrandens kostnadsansvar för nödvändiga konsulter och utredningar.

Parterna förbinder sig att i kommande avtal med byggherrarna säkerställa att dessa, accepterar och åtar sig att följa ovan angivna förutsättningar, skyldigheter och villkor.

23. Tidplan

Älvstranden ska tillsammans med kommunen komma överens om en utbyggnadsordning för att möjliggöra en rationell exploatering av området. Älvstranden och kommunen skall åta sig att följa den överenskomna utbyggnadsordningen om inte särskilda skäl föreligger. Dessa skäl skall då kommuniceras mellan parterna utan dröjsmål.

Sign.

Området ska under byggtiden så långt möjligt utgöra en bra boendemiljö och arbetsplats för både befintliga och tillkommande fastigheter. Parterna är överens om att stadens övergripande funktioner ska tillgodoses under byggtiden.

Genomförandetiden är 10 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

24. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Älvstranden ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för Älvstranden enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som Älvstranden tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

Vid eventuell överlåtelse av sin mark inom exploateringsområdet är Älvstranden skyldig att skriftligen meddela kommunen vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

25. Övrigt

25.1 Avtal med Göteborg Energi AB rörande Rosenlundsverket
Älvstranden har tecknat avtal med Göteborg Energi AB för att hantera och bekosta eventuella risker kring Rosenlundsverket.

25.2 Avtal med Göteborgs Hamn AB
Älvstranden ansvarar för att teckna avtal med Göteborgs Hamn AB rörande förvärv av den del av fastigheten Masthugget 712:30 som markerats med röd avgränsningslinje på **bilaga 15**. Älvstranden överlåter utan ersättning den mark som i detaljplanen lagts ut som allmän plats till kommunen.

25.3 Fördelning av inkomster och utgifter
För fastigheterna utgående fastighetsskatt och andra periodiska avgifter samt all avkastning av fastigheterna betalas respektive uppbäres av kommunen i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och av Älvstranden i den mån de belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

Eftersom taxeringsvärdet för fastigheten/-erna ännu inte har fastställts är fastighetsskatten för innevarande inkomstår denna dag inte känd för kommunen. Så snart taxeringsvärdet har fastställts kommer kommunen att fakturera Älvstranden dennes andel av fastighetsskatten. Fakturan skall betalas senast inom 30 dagar.

25.4 Parkering
Älvstranden ansvarar för att säkerställa parkering inom detaljplanen, såväl tillfälliga som permanenta lösningar och detta ska ske i samråd med trafikkontoret och Göteborgs Stads Parkerings AB.

25.5 Folkets Hus

Kommunen genom fastighetskontoret är ansvarig för att träffa nödvändiga avtal för marköverlåtelse/överföring rörande fastigheterna Masthugget 31:4-5 (Folkets Hus) för genomförande av hotellbyggrätt. Kommunen ansvarar för att i avtal om marköverlåtelse/överföring skriva in att Folkets Hus/Hotell Draken AB åtar sig att ingå i det samverkansarbete som finns inom konsortiet Masthuggskajen. Älvstranden ansvarar för att träffa avtal rörande utbyggnad, samordning, eventuella ersättningsanspråk vid inlösen, gestaltning mm med Folkets Hus.

26. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

27. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska i enlighet med kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges delegationsordning hänskjutas till stadsdirektören för särskilt förlikningsförfarande.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg 2018-
för Södra Älvstranden Utveckling AB

Lena Andersson, VD

Göteborg 2018-05-15
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd

Martin Öbo, Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger, Avdelningschef

Stefan Unger, Enhetschef

Göteborg 2018- 05-15
För Trafikkontoret
Avtalet godkänns i samtliga delar

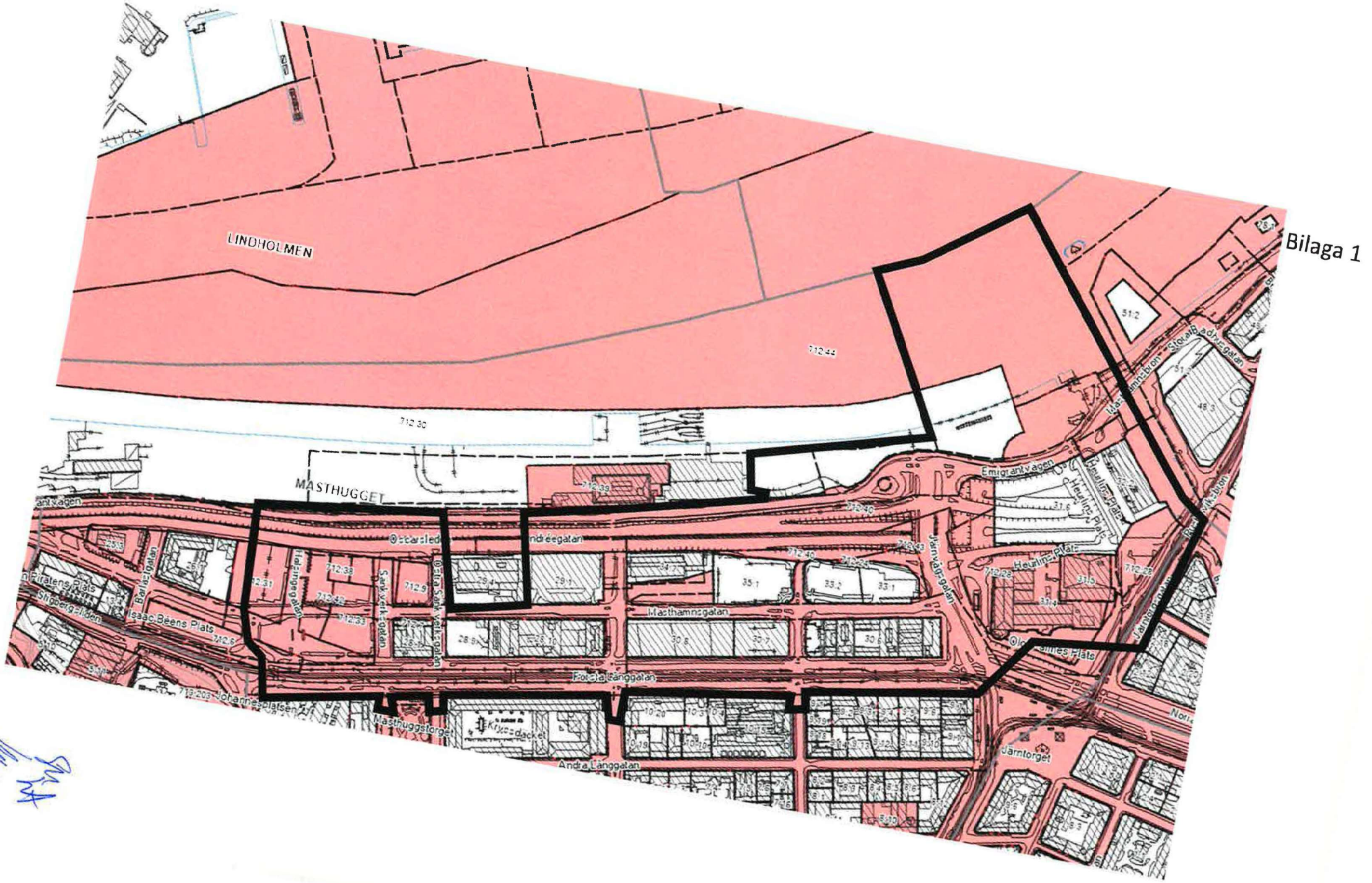
Stefan Eglinger, Trafikdirektör

Bilagor:

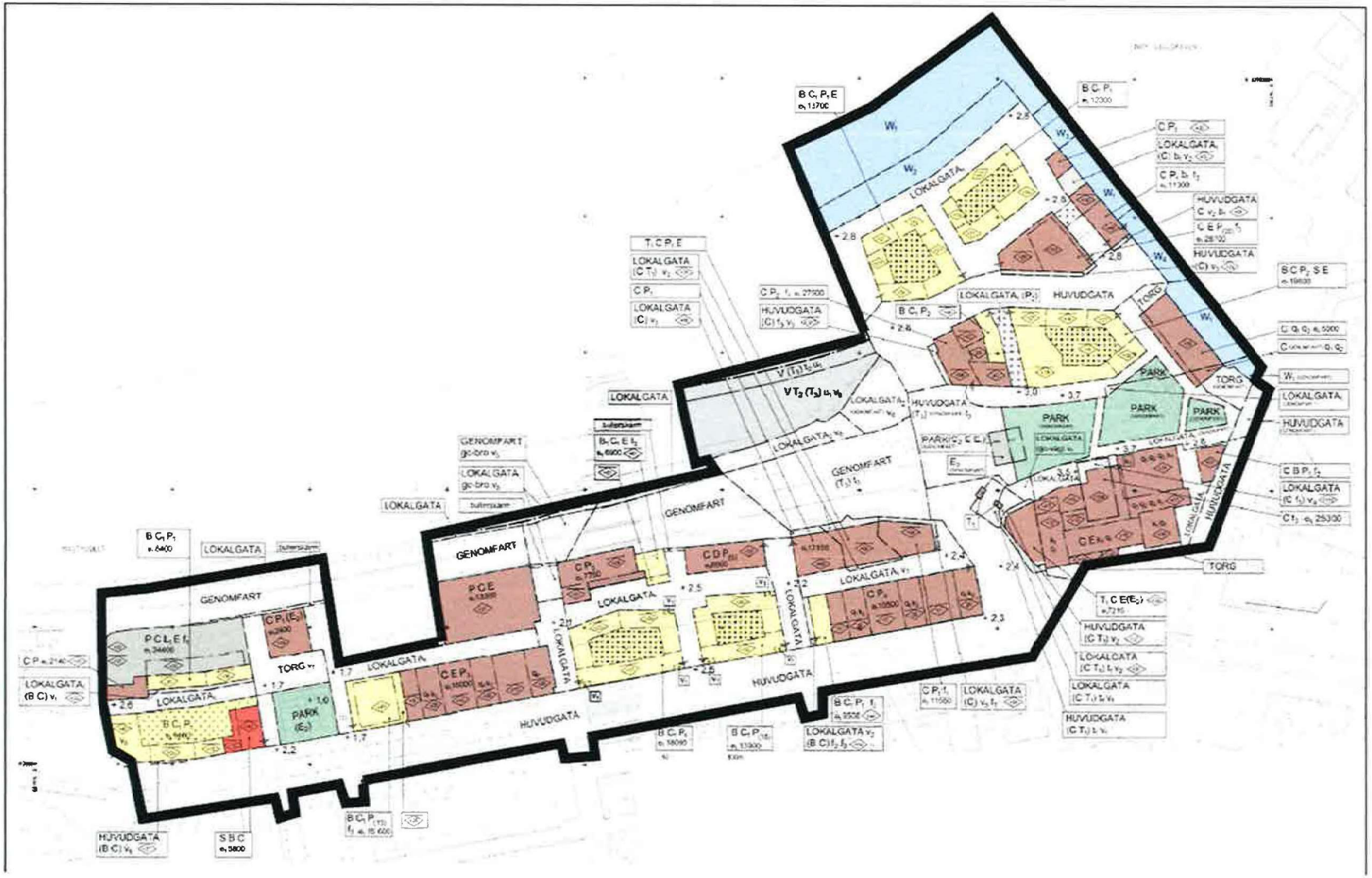
Bilaga 1 Karta utvisade kommunägd mark inom planområdet.
Bilaga 2 Exploateringsområdet
Bilaga 3 Karta ny kvartersmark – kommunens byggrätter
Bilaga 4 Principer/generaliseringar prissättning vid marköverlåtelse mellan kommunen och Älvstranden
Bilaga 5 Karta utvisande allmän platsmark som ska överlåtas från Älvstranden till kommunen.
Bilaga 6 Älvstrandens vidareöverlåtelse av mark för parkeringsanläggning
Bilaga 7 Tjänsteutlåtande Dnr 6274/17 – Försäljning av mark för bostäder mm vid Första Långgatan och Masthamnsgata mm
Bilaga 8 Lägen för linbanestation.
Bilaga 9 Gestaltning höga hus
Bilaga 10 Område för eventuell utbyggnad av allmän plats i särskild ordning.
Bilaga 11 Kostnadsfördelning allmän plats
Bilaga 12 Fördelning av kommunens ansvar enligt medfinansierings- och samverkansavtal E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m fl.
Bilaga 12.1 Medfinansierings- och samverkansavtal E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m fl.
Bilaga 13 Avsiktsförklaring konsortiet Masthuggskajen och Förvaltnings AB Framtiden,
Bilaga 14 Lokalisering av förskolor
Bilaga 15 Mark som Älvstranden ska förvärva från Göteborgs Hamn AB.
Bilaga 16 Kvarter för vilka Älvstranden inte ska svara för exploateringsbidrag

Sign.

Bilaga 1

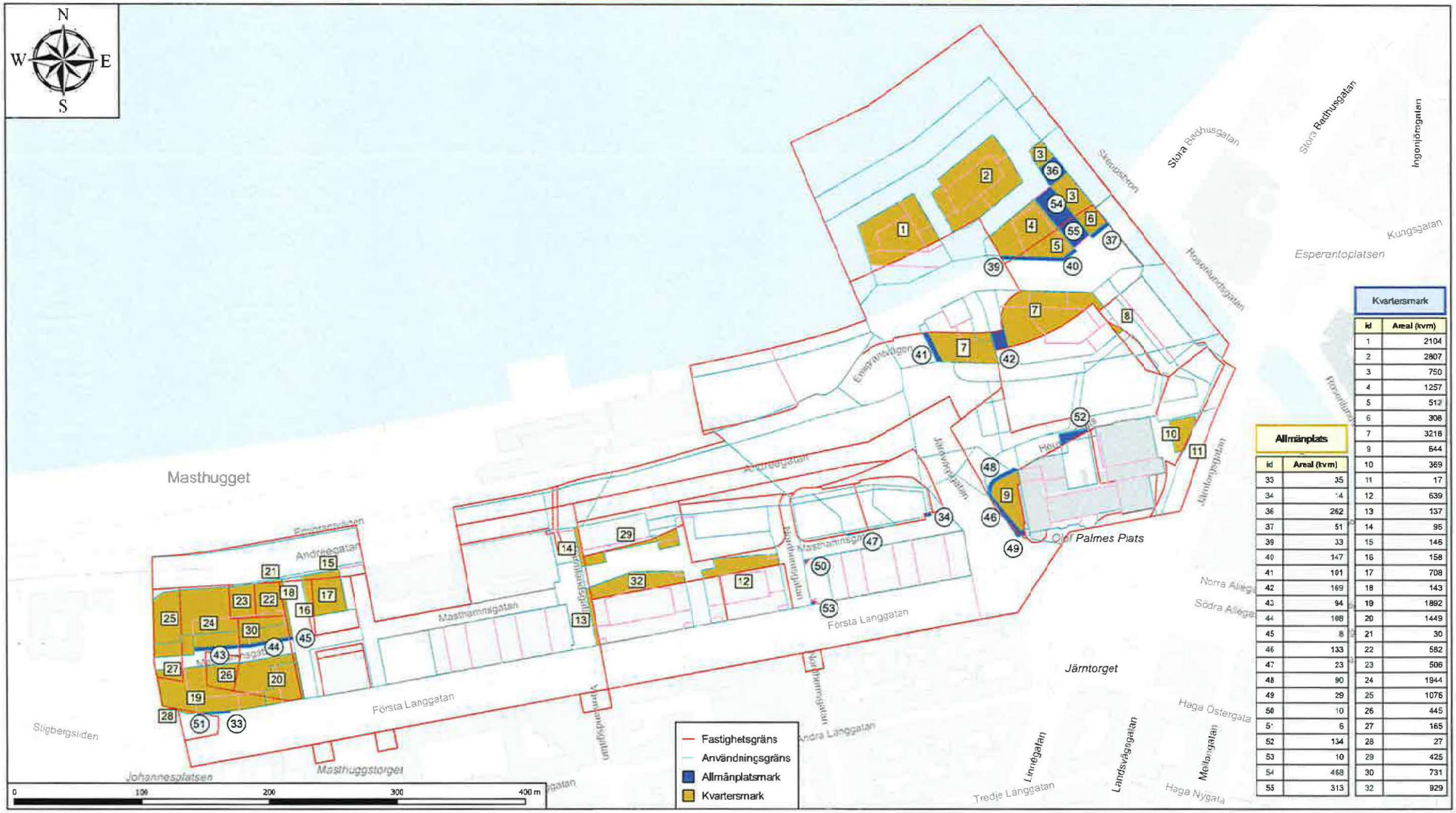

LINDHOLMEN
712 44
712 30
MASTHUGGET
Emigrantvägen
Masthamnsgatan
Andra Långgatan
Masthuggsforget
Järntorget
Heurlins Plats
Järnvägsgatan
Stora Badhusgatan
Isaac Beens Plats
Johannesplatsen
Piratens Plats
Barlastgatan
Sankt Eriksgatan
Hallandsgatan
Kryssdäcket

Bilaga 2


LOKALGATA
GENOMFART
HUVUDGATA
TORG
PARK
LOKALGATA
HUVUDGATA
LOKALGATA
GENOMFART
LOKALGATA
HUVUDGATA
TORG
LOKALGATA
HUVUDGATA
LOKALGATA
HUVUDGATA
LOKALGATA
HUVUDGATA

BILAGA 3

Järnvågsgatan
Kommunens byggrätter



Kvartersmark	
id	Areal (kvm)
1	2104
2	2807
3	750
4	1257
5	512
6	308
7	3218
9	644
10	369
11	17
12	639
13	137
14	95
15	146
16	158
17	708
18	143
19	1892
20	1449
21	30
22	582
23	506
24	1944
25	1076
26	445
27	165
28	27
29	425
30	731
32	929

Allmänplats	
id	Areal (kvm)
33	35
34	14
36	262
37	51
39	33
40	147
41	101
42	169
43	94
44	108
45	8
46	133
47	23
48	90
49	29
50	10
51	6
52	134
53	10
54	468
55	313

Framtagen av: Javier Falla Arce

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bilaga 4

Principer prissättning av mark

- Utgår från värdering av kvartersmark, plantolkning (bedömning av vad som kan byggas) och arealmätning.
- Avdrag för kostnad för utbyggnad av allmän plats (schablonkostnad/"genomsnittlig") – fördelas på ingående BTA
- Avdrag för sanering, arkeologi – fördelat på planareal
- Älvstrandens utredningskostnader (kostnader som inte ingår i plankostnaden utan ska bekostas av kommunen i egenskap av markägare) – schablon, proportionellt i förhållande BTA

Generaliseringar som gjorts i beräkningen av BTA-ytor

Butik/lokaler:	4 m högt
Bostäder:	3 m högt
Kontor/skola:	3,6 m högt (även använt denna för hotell och vård)

Om nockhöjd anges ska sista våningsplanet endast ha 50% BTA.

Det är 60% Butik/lokal i alla bottenvåningar.

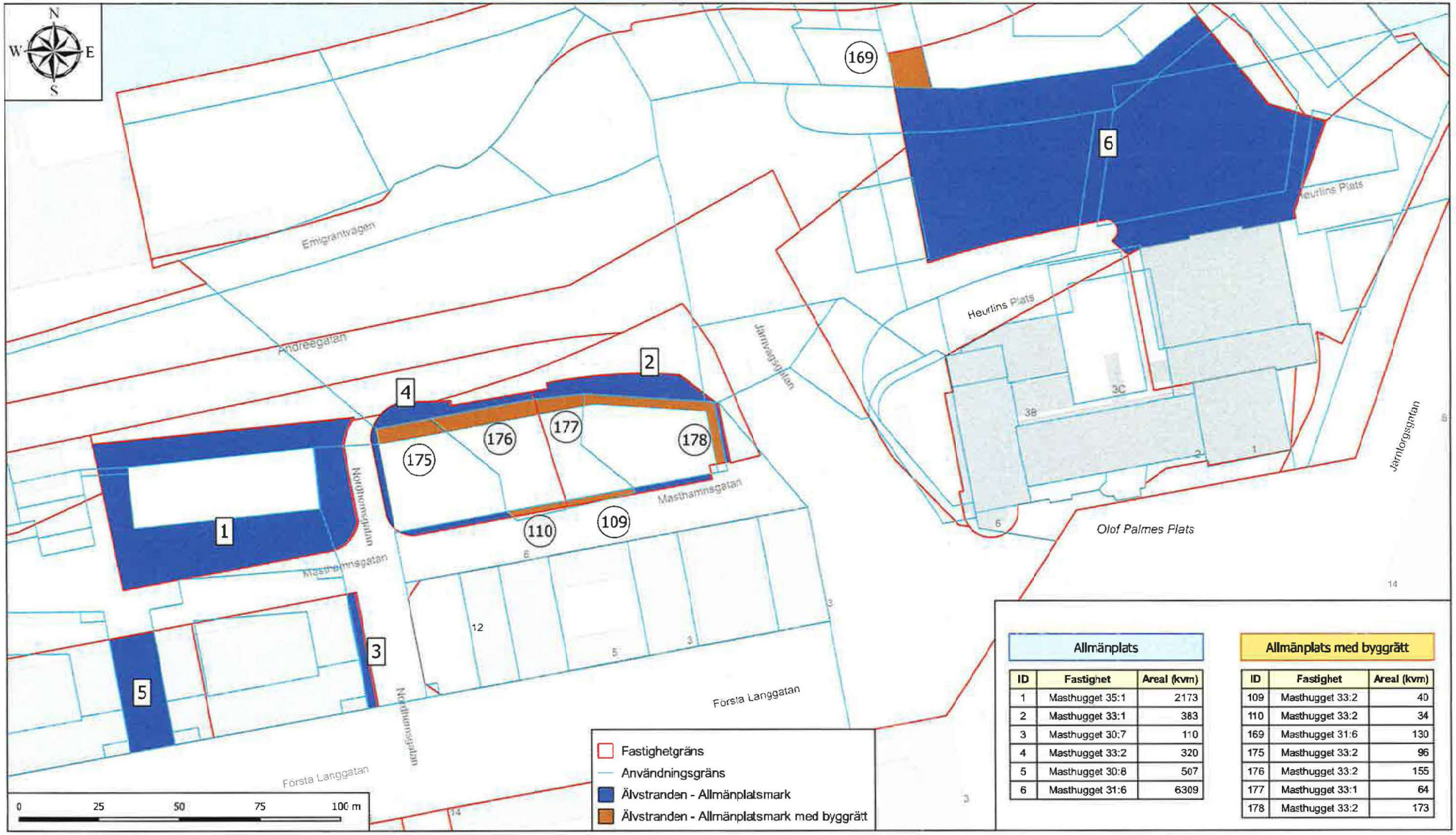
Tagit bort 2,8 m för nollplan i hela planen.

50% HR och 50% BR

Bostäder där det är möjligt

Bilaga 5

Järnvågsgatan
Älvstranden Utvecklings Allmänplats



Allmänplats

ID	Fastighet	Areal (kvm)
1	Masthugget 35:1	2173
2	Masthugget 33:1	383
3	Masthugget 30:7	110
4	Masthugget 33:2	320
5	Masthugget 30:8	507
6	Masthugget 31:6	6309

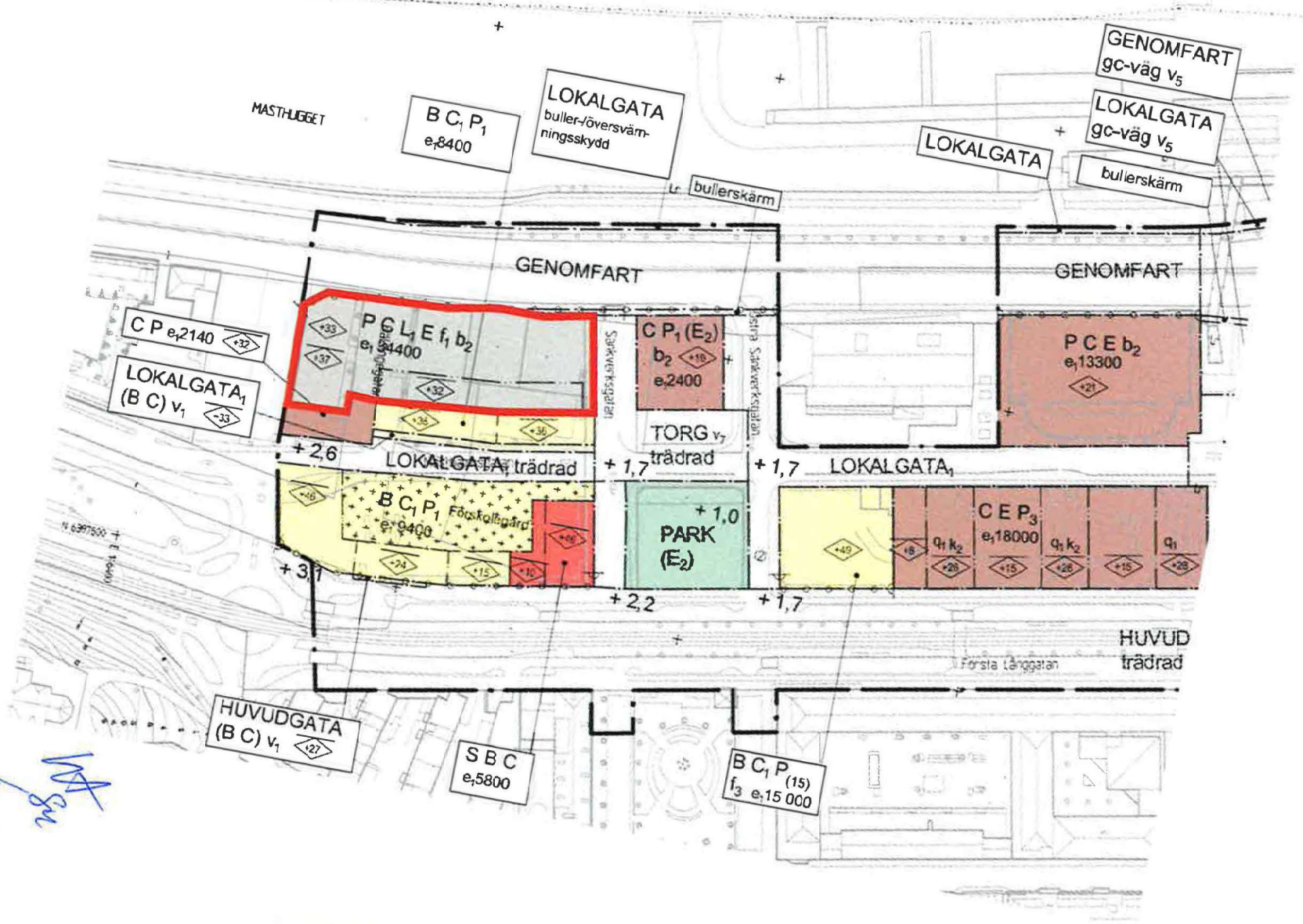
Allmänplats med byggrätt

ID	Fastighet	Areal (kvm)
109	Masthugget 33:2	40
110	Masthugget 33:2	34
169	Masthugget 31:6	130
175	Masthugget 33:2	96
176	Masthugget 33:2	155
177	Masthugget 33:1	64
178	Masthugget 33:2	173

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

Framtagen av: Javier Faila Arce

Bilaga 6


MASTHUGGET
B C1 P1
e1 8400
LOKALGATA
buller-/översvämningsskydd
LOKALGATA
GENOMFART
gc-väg v5
LOKALGATA
gc-väg v5
bullerskärm
bullerskärm
GENOMFART
GENOMFART
C P e1 2140
LOKALGATA1
(B C) v1
P C L1 E f1 b2
e1 34400
C P1 (E2)
b2
e2400
P C E b2
e1 13300
TORG v7
trädrad
+ 2,6
LOKALGATA1 trädrad
+ 1,7
+ 1,7
LOKALGATA1
B C1 P1 Förskolegård
e1 9400
+ 1,0
PARK
(E2)
C E P3
e1 18000
+ 3,1
+ 2,2
+ 1,7
HUVUD
trädrad
Första Långgatan
HUVUDGATA
(B C) v1
S B C
e1 5800
B C1 P (15)
f3 e1 15 000

Bilaga 7

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
Till Fastighetsnämnden
2017-09-25
Diarienummer 6274/17

Strategiska avdelningen
Lars Johansson
Telefon 031-368 10 55
E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Försäljning av mark för bostäder mm vid Första Långgatan och Masthamnsgatan, markreservationer och beställning av detaljplan för bostäder vid Kärralundsvallen samt avbrytande av arbeten för temporära bostäder på tre platser

Förslag till beslut

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att med Älvstranden Utveckling AB teckna avtal om överlåtelse av de delar av fastigheterna Masthugget 712:33 m fl som i förslag till detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl utgör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och skola i planområdets två västligast belägna kvarter. Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor med beaktande av upparbetade och kommande kostnader för utredningar, iordningställande av allmän plats och andra jämförbara exploateringskostnader. Överlåtelsen villkoras med att Älvstranden Utveckling AB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt varav 10 % ska upplåtas med låg hyra i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet. Överlåtelsen är vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls.
2. Förvaltnings AB Framtiden får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Kärralundsvallen. Reservationen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolaget/koncernen, utöver åtaganden enligt tecknat samarbetsavtal och andra särskilda åtaganden, ska lämna minst 22 bostäder till fastighetskontoret under 2018 för vidareuthyrning för kommunala behov.
3. Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Kärralundsvallen. Reservationen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolaget ska lämna minst 22 bostäder till fastighetskontoret

under 2018 och till och med första kvartalet 2019 för vidareuthyrning för kommunala behov..

4. Fastighetskontoret får i uppdrag att beställa detaljplan för bostäder vid Kärralundsvallen med en volym innehållande minst 100 bostäder i flerbostadshus.
5. Förvaltnings AB Framtiden meddelas att arbetena med förberedelser för temporära bostäder vid Masthuggskajen/ Masthuggsparkeringen, Kärralundsvallen och ett område väster om Lemmingvallen ska avbrytas, och att lämnade medgivanden till att söka bygglov för temporära bostäder på dessa platser återkallas.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal om leverans av bostäder för kommunala behov med de enskilda företagen i Konsortiet Masthuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden samt med Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB.

Ärendet

Efter fastighetsnämndens ursprungliga uppdrag till fastighetskontoret i augusti 2015 om att ta fram platser för 1 000 temporära bostäder har nämnden genom flera beslut, det senaste den 12 december 2016, gett Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) medgivanden till att söka bygglov för temporära bostäder på ett antal platser i staden.

Med utgångspunkt från framförallt aspekterna bostadsförsörjning, volym och ekonomi har det fortsatta arbetet fokuserats på fyra platser; Askimsviken, Kärralundsvallen, ett område väster om Lemmingvallen samt ett område nära Masthuggskajen (Masthuggsparkeringen). Den enda av dessa platser som gått vidare till ett genomförande, och där byggande nu pågår, är Askimsviken där 57 bostäder tillskapas i temporära modulbyggnader. Produktionskostnaderna och den korta avskrivnings-tiden och hyresperioden gör att den hyra fastighetskontoret får betala i enlighet med blockhyresavtalet med Framtiden är väsentligt mycket högre än normala nyproduktionshyror för permanenta bostäder.

Sedan den 1 mars 2016 gäller *Bosättningslagen* som innebär att det fastställs tal för hur många nyanlända med beviljat uppehållstillstånd som respektive kommun ska ta emot och som ska ges möjlighet till etablering inom kommunen. För 2017 innebär tillämpningen av bosättningslagen att Göteborg ska ta emot 1098 nyanlända. Något tal för 2018 är ännu inte fastställt.

Utöver behovet av bostäder för nyanlända tillkommer behovet av bostäder för andra individer och hushåll som av till exempel medicinska eller sociala skäl har särskilt svårt att på egen hand skaffa bostad. Fastighetskontoret använder därför ibland begreppet "bostäder för kommunala behov" för att också kunna inkludera andra grupper än nyanlända i samband med bostadsanskaffning.

Totalt finns det drygt 276 000 bostäder i Göteborg (år 2016), varav cirka 150 000 är hyresrätter. Knappt hälften av hyresrätterna ägs och förvaltas av bolag inom Framtidenkoncernen. Bostadsbeståndet växer kontinuerligt och sett över en längre

period har detta skett i ökad takt. Under den kommande femårsperioden finns det dessutom förutsättningar för ett påtagligt ökat bostadsbyggande, bland annat beroende på den särskilda satsningen Bostad 2021.

Av de nyanlända som i enlighet med bosättningslagen kommer till Göteborg under 2017 erbjuds relativt många möjlighet till bostad i befintligt bostadsbestånd, antingen direkt via Framtidenkoncernens bolag, eller via fastighetskontoret i privata fastighetsägares bestånd, där fastighetskontoret genom särskilda avtal med utgångspunkt från bosättningslagen får möjlighet att andrahandsuthyra lägenheter. Framtidenkoncernen svarar för den klart största delen med cirka 500 lägenheter, men de cirka 100 lägenheterna från privata fastighetsägare är också mycket värdefulla.

Fastighetskontoret har goda förhoppningar om att antalet bostäder i det permanenta beståndet som kommer att kunna hyras för kommunala behov under 2018 kommer att bli förhållandevis stort. De förslag till beslut som fastighetskontoret nu lämnar kan bidra till detta.

Masthuggsparkeringen vid Första Långgatan/Masthamnsgatan – Förslag till permanent bebyggelse direkt

Bakgrund
Huvuddelen av området mellan Första Långgatan i söder och Stena Danmarksterminal i norr ingår i pågående detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl, vilken varit ute på granskning tidigare i år. Planområdet är stort och detaljplanen kommer att möjliggöra en tät stadsbebyggelse av innerstadskaraktär med bland annat cirka 1 200 bostäder och lokaler för kontor, handel, utbildning, hotell mm. Förhoppningen är att planen ska kunna antas av kommunfullmäktige i år.

Kommunen genom fastighetsnämnden äger en relativt stor del av marken inom planområdet, men "Masthuggskajen" och därigenom den aktuella detaljplanen ingår som ett delprojekt inom "Södra Älvstranden", vilket är ett av de områden där Älvstranden Utveckling AB (ÄUAB) getts ett särskilt uppdrag att driva stadsutvecklingen.

Mot bakgrund av att utbyggnaden av bebyggelsen inom planområdet kommer att ske etappvis och under många år gav fastighetsnämnden genom beslut den 12 december 2016 Framtiden medgivande till att söka bygglov för temporära bostäder på en parkeringsyta i planområdets västra del. Det förslag som tagits fram innehåller 57 bostäder. Bedömningen är att bostäderna, om de byggs, kommer bli jämförelsevis dyra och då förutsätta en mycket hög hyresnivå. Fastighetskontoret föreslår på grund av detta att Framtiden meddelas att bolaget ska avbryta arbetet med planering för temporära bostäder på platsen samt att lämnat medgivande om att söka bygglov för temporära bostäder återkallas.

Med utgångspunkt från aktuellt förslag till detaljplan har Framtiden i dialog med bland annat ÄUAB bedömt att de i stället skulle kunna bygga uppemot 200 permanenta bostäder plus lokaler för centrumändamål och förskola inom de två

västligast belägna kvarteren, och att deletappen skulle kunna komma tidigt i utbyggnadsprocesssen. En förutsättning är dock att projekteringen och byggandet av bostäder och lokaler inom det nordvästra kvarteret samordnas med motsvarande åtgärder för det parkeringshus som planeras närmast Oscarsleden.

Föreslagen marköverlåtelse
Området vid "Masthuggsparkeringen" kan sägas ha lämnats till Framtiden för byggande av bostäder genom fastighetsnämndens beslut i december 2016, även om det då var avsikten att bostäderna skulle bli temporära. Framtiden har härigenom kunnat sätta sig in i platsens förutsättningar och är väl förberett för att kunna planera ett bra projekt här. Och mot bakgrund av Kommunfullmäktiges mål om att Framtiden ska producera 1 400 bostäder per år ter det sig rimligt att bolaget/koncernen finns representerade i ett stadsutvecklingsprojekt som detta. Framtidens stora ansvarstagande vad avser bostäder för kommunala behov ska också tillmätas betydelse i sammanhanget.

Eftersom ÄUAB som ovan nämnts har getts ansvaret att vara kommunens huvudaktör för utvecklingen och exploateringen av Södra Älvstranden ska fastighetsnämnden (som regel) överlåta blivande kvartersmark inom aktuella detaljplaner till bolaget, som sedan vidareöverlåter marken till aktuella exploatörer.

Fastighetskontoret arbetar med att ta fram ett förslag till genomförandeavtal/ exploateringsavtal för planområdet, inkluderande tillhörande förvärv och överlåtelser av mark, där bland annat överlåtelse av kommunägd mark i blivande kvarter till ÄUAB ingår. Den nu föreslagna överlåtelsen, som indirekt riktar sig till Framtiden, föreslås därför praktiskt sett samordnas med övrig marköveråtelse till ÄUAB inom planområdet. Fastighetskontoret föreslås därför få fastighetsnämndens uppdrag att genomföra överlåtelsen med de villkor som följer av nämndens beslut.

Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor med beaktande av upparbetade och kommande kostnader för utredningar, iordningställande av allmän plats och andra jämförbara exploateringskostnader. Överlåtelsen villkoras med att ÄUAB vidareöverlåter områdena till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag, samt att krav ställs på att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt.

Av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper i Göteborg. Hyresnivån ska befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla.
De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter ska finnas. Fastighetskontoret ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det

samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Överlåtelsen är vidare villkorad med att förutsättningar angivna i lämnad avsiktsförklaring från organisationerna i Konsortiet Mashuggskajen plus Förvaltnings AB Framtiden, daterad 2017-09-11, uppfylls. Se vidare nedan.

Avsiktsförklaring lämnad av Konsortiet Masthuggskajen samt Framtiden
Konsortiet Masthuggskajen består av ÄUAB, Stena Fastigheter, Elof Hansson Fastigheter, Riksbyggen, Folkets Hus samt NCC Property Development.

Konsortiet tillsammans med Framtiden har tecknat en avsiktsförklaring som innehåller ett antal villkor med koppling till genomförandet av detaljplanen för Järnvågsgatan m fl. Avsiktsförklaringen innehåller utfästelser från framförallt de av organisationerna som äger, utvecklar och bygger hyresbostäder, om att lämna totalt 230 lägenheter för nyanlända eller andra kommunala behov under perioden 2018-2023 förutsatt att ett antal villkor uppfylls. Under perioden fram till och med 2020 avser bostäderna huvudsakligen lägenheter i befintligt bestånd för att därefter avse lägenheter i nyproduktion inom planområdet.

Villkor för att utfästelserna ska infrias är bland annat (delvis något omformulerat) att:

- Detaljplanen ska antas under 2017
- Genomförandeavtal mellan ÄUAB och Fastighetskontoret (fastighetsnämnden) måste tecknas och överföring av kommunägd kvartersmark genomföras
- Framtiden måste få markanvisning i erforderlig omfattning
- Fastighetsnämnden beslutar om att planeringen för temporära bostäder inom planområdet ska avbrytas.

Fastighetsnämnden och fastighetskontoret rår inte över frågan om detaljplanen kan antas under 2017, men har möjlighet att på olika sätt verka för att så ska ske.

Kärralundsvallen – Förslag till ändrad inriktning från temporära till permanenta bostäder

Bakgrund
Kärralundsvallen består av en öppen gräsyta omedelbart öster om Delsjövägen i Torp. Området tillhör tillhör SDN-område Örgryte-Härlanda. Området nås via Wingårdsgatan i öster. Kärralundsvallen är i gällande detaljplan (stadsplan) från 1945 redovisat som idrottsområde.

Kärralundsvallen var en av de platser som i en första omgång lämnades till Framtiden med medgivande om att söka bygglov för temporära bostäder genom beslut i fastighetsnämnden den 21 mars 2016. Det förslag som tagits fram innehåller 44 bostäder i temporära modulbyggnader.

Genom erfarenheterna från projektet vid Askimsviken och den hyresnivå som detta projekt ger har det under en längre tid funnits en tveksamhet till att gå vidare med projektet vid Kärralundsvallen, vilket förstärkts av att antalet bostäder

dessutom är lägre än vid Askimsviken. Detta kan leda till en ännu högre hyra per kvadratmeter bostadsyta. Fastighetskontoret föreslår på grund av dels detta, dels att ett förslag till permanent bebyggelse med större bostadsinnehåll presenterat, att Framtiden meddelas att bolaget ska avbryta arbetet med planering för temporära bostäder på platsen, samt att lämnat medgivande om att söka bygglov för temporära bostäder återkallas.

Framtiden har för fastighetskontoret visat ett skissförslag för permanent bebyggelse på Kärralundsvallen som skulle kunna innehålla 100-120 bostäder i flerbostadshus.

Markreservationer och beställning av detaljplan
Fastighetskontoret föreslår i det här fallet att så kallade markreservationer lämnas som ett första steg istället för ordinarie markanvisningar. En markreservation kan lämnas för platser som ännu inte är färdigutredda och där förutsättningarna för projektet därigenom inte är helt klarlagda.

Det aktuella projektets bedömda storlek om minst 100 bostäder gör att fastighetskontoret föreslår att markreservation lämnas till två intressenter, med cirka 50 bostäder per intressent där minst hälften av bostäderna ska vara hyresrätter och hälften får vara bostadsrätter. Om det visar sig möjligt att bygga mer än 100 bostäder på platsen förbehåller sig fastighetsnämnden att kunna lämna markanvisning till ytterligare någon intressent.

Genom att avbryta arbetet med temporära bostäder vid Kärralundsvallen tappas kortsiktigt 44 bostäder för nyanlända och andra kommunala behov som troligen skulle kunna stått färdiga 2019 om projektet, trots kostnaderna, drivits vidare från idag. Genom att nu lämna markreservationer för Kärralundsvallen och ställa som krav att intressenterna under 2018-2019 tillsammans ska lämna minst 44 bostäder till fastighetskontoret för vidarecuthyrning för kommunala behov, kompenseras bortfallet av bostäder för aktuella grupper fullt ut. Kostnaderna för kommunen blir också avsevärt lägre genom en påtagligt lägre hyresnivå. De boende får också bättre möjligheter att integreras i göteborgssamhället. En ytterligare fördel är att Kärralundsvallen tidigare kan bli tillgängligt för permanenta bostäder, och då med en större volym än vad de temporära hade gett.

De två intressenter som föreslås få markreservation för platsen; *Förvaltnings AB Framtiden* samt *Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB*, har båda erbjudit sig att vardera leverera 22 bostäder under 2018 (Eventuellt t.o.m. 1:a kvartalet 2019 för Hedlund Förv).

Kontoret anser att det i det specifika fallet finns motiv till att lämna markreservationer utan föregående annonsering. Med hänsyn till det stora behovet av bostäder för kommunala behov under 2018 är det viktigt att redan i år, genom avtal med olika fastighetsägare, säkra upp leveransen av bostäder för aktuella grupper till fastighetskontoret. Fastighetskontoret hanterar under hösten 2017 ett ovanligt ett stort antal markanvisningar och markreservationer, och av resurs- och tidsskäl skulle ett så kallat jämförelseförfarande med annonsering, utvärdering, urval samt tjänsteutlåtande till nämnden kunna hanteras först nästa år. Leveransen av bostäder i befintligt bestånd skulle då försenas, och med det krav som tillämpas

i flertalet andra markreservationer om att minst 10 % av antalet bostäder i reservationen ska lämnas i befintligt bestånd, skulle dessutom antalet bostäder med all säkerhet bli lägre, troligen 10 bostäder i stället för 44.

Föreslagen markreservation till Framtiden motiveras utöver utfästelsen om bostäder för kommunala behov bland annat av att Framtiden har ett relativt stort bestånd inom SDN-området Örgryte-Härlanda där husen saknar hiss och har en relativt låg tillgänglighet. Det är positivt med en ökad andel moderna bostäder med god tillgänglighet inom Framtidens bestånd i området för att möjliggöra att hyresgäster med olika former av rörelsehinder kan bo kvar i området genom att byta bostad. Fastighetskontoret tror också att Framtidens erfarenhet av att vara drivande i planprocesser är positiv att få med vid Kärralundsvallen vid sidan av en mindre aktör med mer begränsad erfarenhet av att delta i planarbeten.

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB (Hedlund Fastigheter) äger och förvaltar enligt egna uppgifter 330 lägenheter i Göteborg, samtliga i relativt centrala lägen. Hedlund fastigheter genomför för närvarande ett större nybyggnadsprojekt på egen mark vid Mölndalsvägen i Krokslätt där 256 hyreslägenheter tillskapas. Lägenheterna kommer att annonseras ut på Boplats Göteborg, och projektet färdigställs i sin helhet 1:a kvartalet 2019.

Fastighetskontoret anser att det erbjudande om att lämna 22 lägenheter för kommunala behov under 2018/2019 (varav hälften i befintligt, äldre bestånd och hälften i nyproduktionen) som Hedlund Fastigheter gett är mycket välkommet då det utgör en jämförelsevis hög andel av bolagets lägenhetsbestånd. Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning eller reservation i Göteborg, och det ligger i linje med en av inriktningarna i markanvisningspolicyn - att främja konkurrens och mångfald - att lämna reservationen till bolaget. Det kan också nämnas att Hedlund Fastigheter äger en fastighet vid Wingårdsgatan invid Kärralundsvallen, vilket kan ha en viss positiv betydelse vid ett detaljplanearbete för området.

Fastighetsnämnden föreslås ge fastighetskontoret i uppdrag att beställa detaljplan för området. Se vidare nedan. Efter beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden kan markreservationen utvecklas till en markanvisning, vilket ska beslutas av fastighetsnämnden. En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att aktören/aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy, som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Beställning av detaljplan
Fastighetskontoret föreslås få i uppdrag att beställa detaljplan för bostäder på Kärralundsvallen med en volym innehållande minst 100 bostäder i flerbostadshus.

Kärralundsvallens läge invid Delsjövägen i kombination med den befintliga bebyggelsestrukturen och platsens karaktär gör att mycket höga krav kommer att behöva ställas på bebyggelsens gestaltning och anpassning till befintlig bebyggelsemiljö.

I strategi för utbyggnadsplanering - Göteborg 2035 ingår området kring Delsjövägen i prioriterat utbyggnadsområde.

Väster om Lemmingvallen

Lemmingvallen ligger i Utby, mellan Utbyvägen och Säveåns strand. Ett obebyggt område väster om Lemmingvallen identifierades tidigt i arbetet som intressant att utreda vidare. Platsen har bedömts kunna inrymma cirka 50 bostäder i temporära modulbyggnader. Det finns fortfarande vissa frågetecken kring vilka geotekniska åtgärder som skulle krävas för det förslag till temporär bebyggelse som tagits fram, och vilka kostnader detta skulle medföra. Med hänsyn till erfarenheterna från projektet vid Askimsviken plus osäkerheten om tillkommande kostnader ur ett stabilitetsperspektiv föreslår fastighetskontoret att Framtiden ska meddelas att bolaget ska avbryta planeringen för temporära bostäder på platsen, samt att medgivandet till att söka bygglov för temporära bostäder återkallas.

Överväganden

Om nämnden beslutar i enlighet med kontorets förslag finns det goda förutsättningar för att dubbelt så många bostäder kan anvisas för kommunala behov de närmast följande åren jämfört om Framtiden skulle fullfölja de tre återstående projekten för temporära bostäder, och kostnaden för kommunen kanske endast blir hälften så hög. På några års längre sikt kan besluten också innebära att tre gånger så många nyproducerade bostäder kommer till stånd som om de temporära bostäderna skulle byggas, och bostäderna kommer att ha en högre standard och kvalitet. Och inte minst kommer sannolikt en snabbare integration i samhället att kunna ske för bland annat nyanlända.

Det av konsortiet vid Masthuggsområdet uppställda kravet om att nu liggande planförslag skall antas senast den 31 december 2017 är ett mycket tufft krav och det kommer att bli svårt att kunna hålla denna tidplan. Det är emellertid av stor vikt för utvecklingen av området, för förtroendet bland konsortiets medlemmar och för projektets genomförbarhet att tempot hålls uppe i hela planerings- och byggprocessen. Fastighetskontoret avser att bidra på alla sätt kontoret kan för att kravet skall kunna efterlevas. Detta inte minst för att behovet av bostäder för kommunala behov (se ovan) skall kunna mötas på bästa sätt. Det skall emellertid redan nu nämnas att det krävs en ordentlig kraftansträngning från samtliga inblandade parter för att målet om planantagade före kommande årsskifte skall kunna mötas. Kontorets bedömning är att viss tidsförskjutning inte äventyrar upplägget i detta tjänsteutlåtande och de för nämnden ovan redovisade förslagen

till beslut, under förutsättning att stadens samtliga organisationer verkligen i akt och mening visar på en vilja och ett arbetssätt som stödjer en så effektiv och snabb framdrift som låter sig göras. Kontoret avser att löpande hålla fastighetsnämnden informerad och uppdaterad om hur framdriften och utvecklingen i de frågor som beskrivs ovan ter sig.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Byggnadsnämnden

Älvstranden Utveckling AB

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Kartskiss – Delar av Masthugget 712:33 m fl som överlåts till ÄUAB
2. Översiktskarta och detaljkarta – område för markreservation vid Kärralundsvallen
3. Översiktskarta – område väster om Lemmingvallen

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2017-09-25. Dnr 6274/17

Delar av Masthugget 712:33 m fl
som föreslås överlåtas till Älvstranden
Utveckling AB för vidareöverlåtelse till
Förvaltnings AB Framtiden – ungefärlig
avgränsning



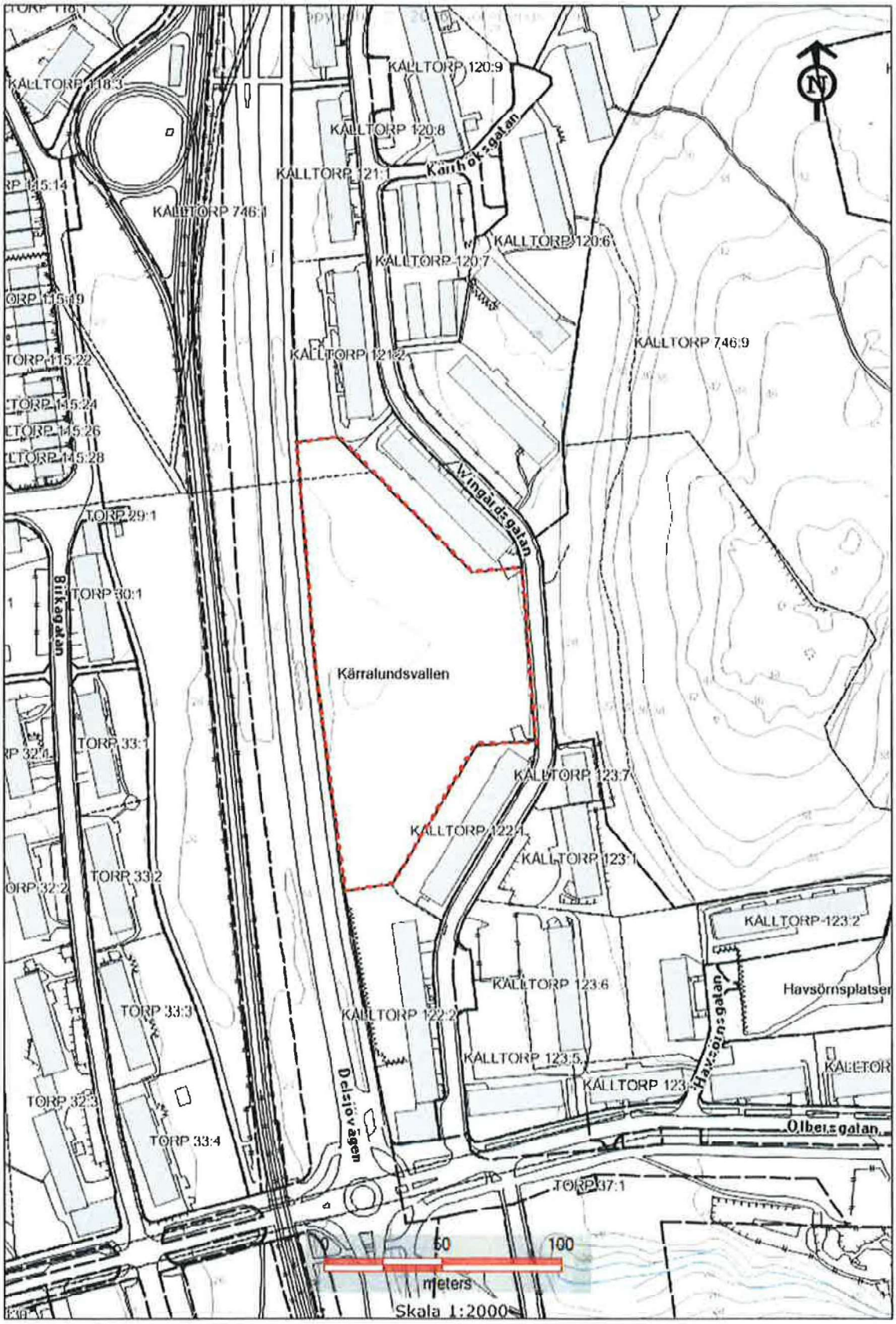
Bilaga 2 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden 2017-09-25. Dnr 6274/17

Kärralundsvallen

Översiktskarta

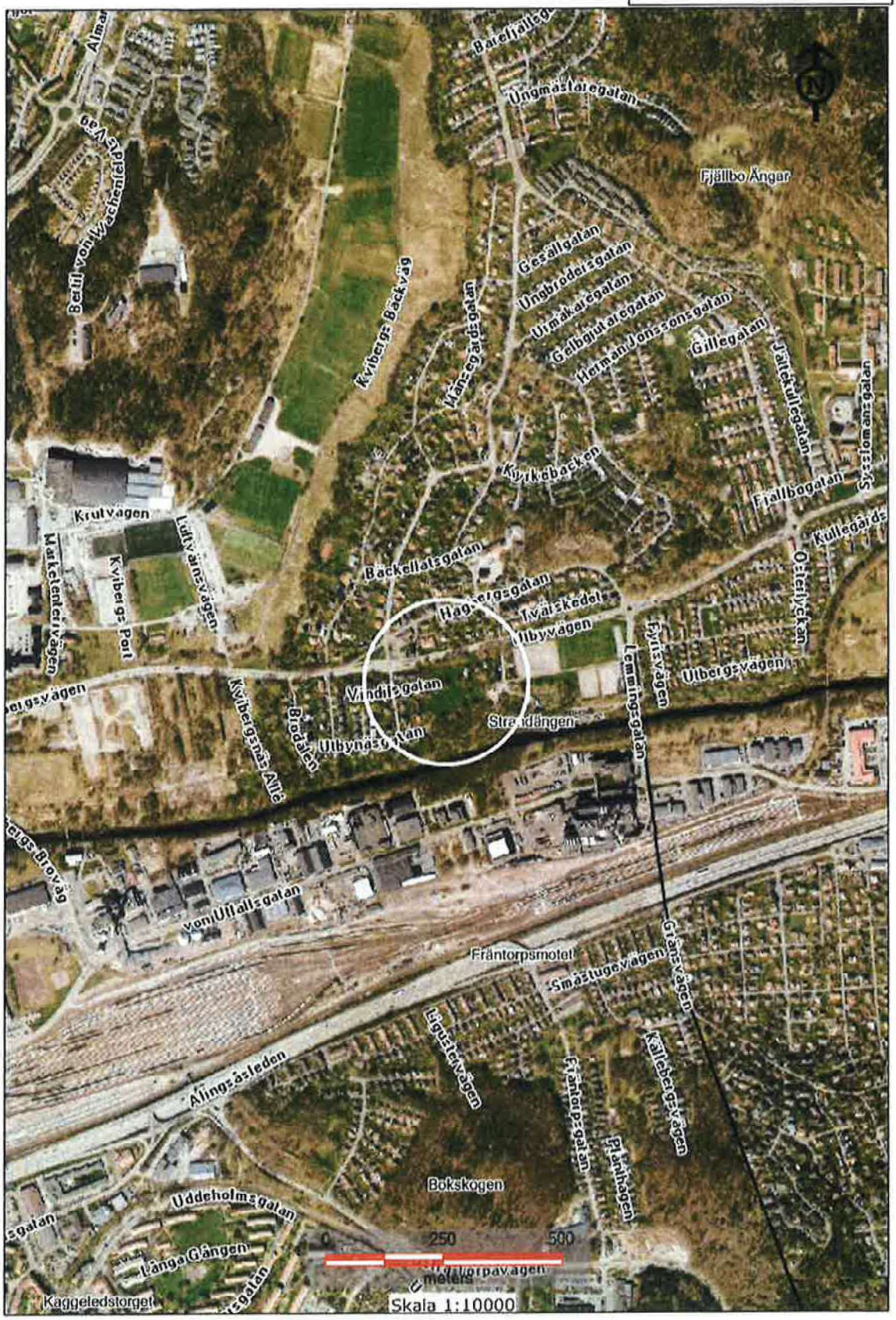


Detaljkarta



Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2017-09-25. Dnr 6274/17
Väster om Lemmingvallen

Översiktskarta



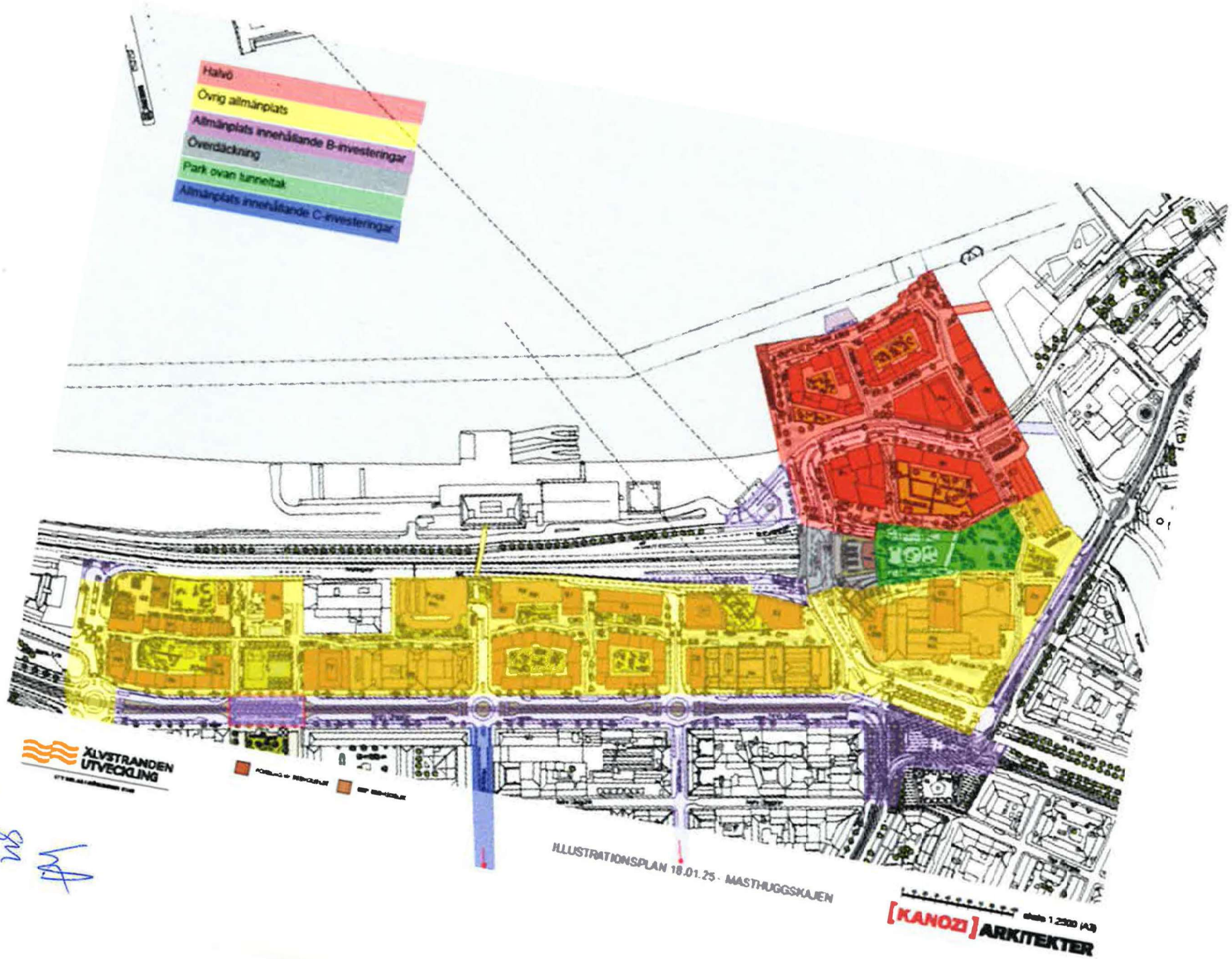


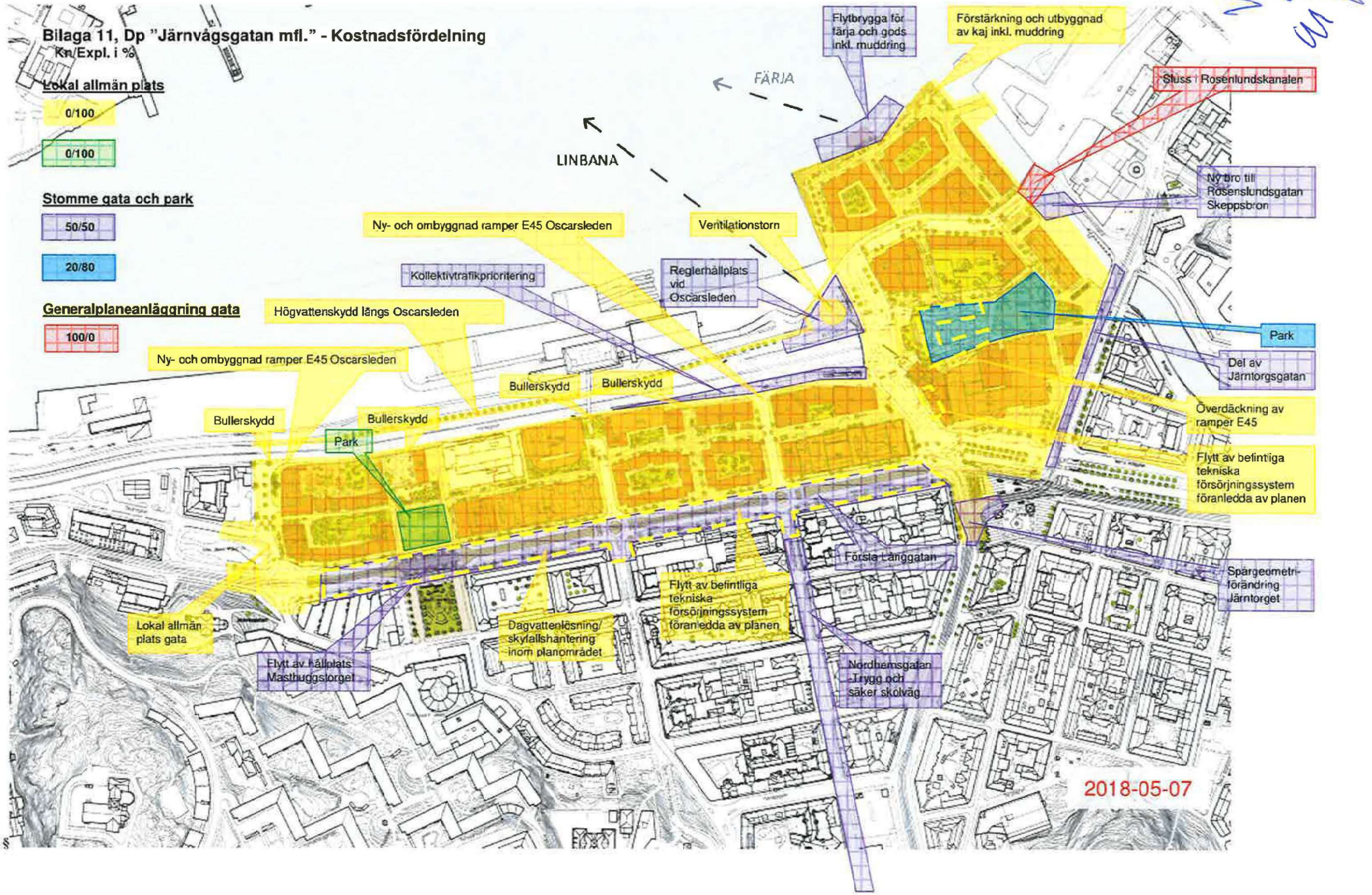
Bilaga 8

Bilaga 9


A1
A2
A3
A4
B1
B2
B3
C1
C2
C3
C4
D1
D2
D3
D4
D5
E1
E2
E3
E4
E5
E6
F1
F2
F3
F4
G1
G2
G3
G4
G5
G6
skala 1:2500 (A3)

Bilaga 10


Halvö
Övrig allmänplats
Allmänplats innehållande B-investeringar
Överdäckning
Park ovan tunneltak
Allmänplats innehållande C-investeringar
XLVSTRANDEN UTVECKLING
ILLUSTRATIONSPLAN 18.01.25 - MASTHUGGSKAJEN
[KANOZI] ARKITEKTER


Bilaga 11, Dp "Järnvägsgatan mfl." - Kostnadsfördelning
Kn/Expl. i %
Lokal allmän plats
0/100
0/100
Stomme gata och park
50/50
20/80
Generalplaneanläggning gata
100/0
FÄRJA
LINBANA
Flytbrygga för färja och gods inkl. muddring
Förstärkning och utbyggnad av kaj inkl. muddring
Sluss i Rosenlundskanalen
Ny bro till Rosenslundsgatan Skeppsbron
Ny- och ombyggnad ramper E45 Oscarsleden
Ventilationstorn
Kollektivtrafikprioritering
Reglerhållplats vid Oscarsleden
Högvattenskydd längs Oscarsleden
Park
Del av Järntorgsgatan
Ny- och ombyggnad ramper E45 Oscarsleden
Bullerskydd
Bullerskydd
Bullerskydd
Bullerskydd
Park
Överdäckning av ramper E45
Flytt av befintliga tekniska försörjningssystem föranledda av planen
Första Långgatan
Spårgeometri-förändring Järntorget
Lokal allmän plats gata
Flytt av hållplats Masthuggstorget
Dagvattenlösning/ skyfallshantering inom planområdet
Flytt av befintliga tekniska försörjningssystem föranledda av planen
Nordhemsgatan - Trygg och säker skolväg
2018-05-07

Fördelning av kommunens ansvar enligt medfinansierings- och samverkansavtal E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m fl

Göteborgs kommun genom dess Fastighetsnämnden är part i medfinansierings- och samverkansavtal som har tecknats mellan kommunen och Trafikverket och är därigenom ansvarig för kommunens åtagande gentemot Trafikverket nämnda avtal. Syftet med denna bilaga är att fördela ut delar av ansvaret till Södra Älvstranden Utveckling AB och Trafikkontoret.

Paragrafhänvisningarna nedan motsvarar paragrafnumreringen i medfinansierings- och samverkansavtalet, se bilaga 12.1.

Trafikkontoret ansvarar för kommunens åtagande gentemot Trafikverket avseende

- **§ 6** - Finansiering av 50% av kostnaden för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet, åtgärd 1b.
- **§7 -** Kommunen ska upprätta bygghandling (BH) för åtgärderna enligt §5 med undantag av **delprojekt överdäckning.**
- **§7** - Kommunen ska tillhandahålla underlag till förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna enligt § 5 med undantag av **delprojekt överdäckning.**
- **§7 -** Kommunen ska tillhandahålla **projektet** mark som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (LOKAL- och HUVUDGATA).
- **§7 -** Kommunen ska upplåta den mark som tillfälligt behöver tas i anspråk för genomförandet av åtgärderna. Behovet av tillfälligt nyttjande av mark överenskommes mellan parterna i ett senare skede.
- **§7 -** Utbyggnaden av **projektet** innebär att ett antal ledningar, nätstation, skarvgropar mm tillhöriga kommunen, kommunägda bolag eller enskilda ledningsägare behöver läggas om eller anpassas till följd av **projektet**. Kommunen ansvarar för att teckna ledningsavtal avseende kostnader och utförande av dessa arbeten mellan kommunen och respektive ledningsägare.
- **§7 -** Kommunen är efter färdigställandet väghållare av åtgärden 3 enligt §5 och bekostar framtida drift och underhåll.
- **§8 –** Kostnadsförändringar fördelas så att Trafikkontorets andel är 50% av kostnadsförändringen för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet, åtgärd 1b.
- **§10** - Kommunens ansvar i projektorganisationen. Trafikkontoret utses vara behörigt ombud och ska tillsätta en bevakande projektledare.

TMALL 0264 Medfinansieringsavtal v. 1.0

Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för kommunens åtagande gentemot Trafikverket avseende

- **§3** – Del av kommunens åtagande i avtal som avses tecknas gällande ventilationstorn med tillhörande installationer (ansvar, projektering, byggande, drift och underhåll, ekonomi) med anledning av luftkvalitén vid tunnelmynningen samt övriga åtgärder som indirekt eller direkt berör Trafikverkets anläggningar inom **detaljplanen.** Kommunen ska arbeta för Trafikverket uppför och bekostar ventilationstorn enligt tidigare tecknat avtal mellan kommunen och Trafikverket. Älvstranden tar över ansvaret för finansiering om det visar sig att tidigare avtal inte går att fullfölja. Om ventilationstornet ska integreras i kommande linbanetorn ska parterna gemensamt väcka frågan om fördelning av kostnader mellan de båda projekten.

- **§6** - Finansiering av åtgärderna 1a, 2, 3 samt av 50% av kostnaden för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet (1b).

- **§7, §11** - Södra Älvstranden Utveckling AB ska upprätta bygghandlingen (BH) för **delprojekt överdäckning** som beräknas vara granskad och klar hösten 2018.

- **§7** - Södra Älvstranden Utveckling AB ska tillhandahålla underlag till förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna i **delprojekt överdäckning.**

- **§7** - Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för och bekostar rivning av byggnader på berörda fastigheter. Arbetena sker i samråd med Trafikverket och genomförs enligt senare överenskommen tidplan. De områden där byggnader ska rivas redovisas i bilaga 3 i medfinansierings- och samverkansavtalet.

- **§7** - Södra Älvstranden Utveckling AB bekostar framtagande av uppdaterad och kompletterad säkerhetsdokumentation gällande åtgärder ingående i **delprojekt överdäckning**.

- **§8** – Kostnadsförändringar fördelas så att Södra Älvstranden Utveckling AB andel är 100% av kostnadsförändringen för åtgärderna 1a, 2 och 3 samt andel 50% kostnadsförändringen för kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet, åtgärd 1b.

Bilaga 12.1

Ärendenummer	
Trafikverket	TRV 2017/11040
Göteborgs kommun	FK 4517/13

Medfinansierings och samverkansavtal – E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m.fl., Göteborgs kommun

Mellan nedanstående parter träffas härmed avtal om medfinansiering och samverkan enligt följande:

§1 Parter

Trafikverket, region väst, org.nr. 202100-6297, 781 89 Borlänge, nedan kallad Trafikverket.

Göteborgs kommun, org.nr. 212000-1355, genom dess fastighetsnämnd, Box 2258 403 14 Göteborg, nedan kallad Kommunen.

§2 Definitioner och begrepp

Följande definitioner och begrepp används i detta avtal:

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget Göteborgs Stad, Västra Götalands län, nedan kallad **detaljplanen.**

Med **projektet** ska i detta avtal förstås arbeten som omfattar ombyggnad av E45.01 av- och påfartsramper inkl. överdäckning och installationer vid Järntorgsmotet, kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet samt ombyggnad av statligt och kommunalt vägnät som är föranledd av **detaljplanen** i enlighet med §5.

Med **delprojekt överdäckning** ska i detta avtal förstås arbeten som omfattar överdäckning av Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet samt installationer vid Järntorgsmotet. **Delprojekt överdäckning** är en del av åtgärd 1a enligt §5 och redovisas schematiskt med röd streckad avgränsningslinje på bilaga 2.

§3 Syfte och bakgrund

Syftet med detta avtal är att reglera respektive parts åtagande och ekonomiska ansvar för genomförandet av **projektet**. Se bilaga 1, Illustrationsplan till **detaljplanen.**

Kommunen har genom en genomförbarhetsstudie utrett möjligheten att överdäcka Götatunnelns av- och påfartsramper vid Järntorgsmotet och visat att det är tekniskt, trafiksäkerhetsmässigt och ekonomiskt genomförbart.

Medfinansiärens nyttor och motivering av finansiering

I samband med kommande stadsutveckling längs södra älvstranden ser Kommunen en stor fördel i att bygga bort den trafikbarriär som Götatunnelns ramper upp mot Järntorgsmotet skapar. Genom

TMALL 0264 Medfinansieringsavtal v. 1.0

att komplettera befintliga ramper med en överdäckning möjliggörs anläggandet av ett parkområde som förbinder Järntorget med Göta älv. Överdäckningen medför bl.a. sänkta bullernivåer och förbättring av luftkvalitén intill parkområdet och föreslagna fastigheter i dess närhet. Överdäckningen samt övriga åtgärder som ingår i projektet är en förutsättning för **detaljplanen** och för ett säkert byggande i den takt som planeras för att tillgodose det stora behovet av bostadsbyggande, verksamheter och skolor i området.

Genomförda studier och utredningar

- Genomförbarhetsstudie 2017-12-08 för åtgärder på väg E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av detaljplan för Järnvågsgatan m.fl., Göteborgs kommun.
- Ställningstagande-Ej byggande av väg, Götatunnelns mynning vid Järntorget, Trafikverket 2017-12-12, TRV2017/111585.

Ytterligare avtal
Parterna har för avsikt att teckna ytterligare avtal avseende kommunens rätt att utföra park ovanpå Götatunnelns överdäckning i enlighet med detaljplanen.

Parterna har för avsikt att teckna ytterligare avtal gällande ventilationstorn med tillhörande installationer (ansvar, projektering, byggande, drift och underhåll, ekonomi) med anledning av luftkvalitén vid tunnelmynningen samt övriga åtgärder som indirekt eller direkt berör Trafikverkets anläggningar inom **detaljplanen.**

§4 Tidigare avsiktsförklaring eller avtal avseende medfinansiering och samverkan för åtgärden

Parterna har tidigare träffat medfinansieringsavtal avseende upprättande av genomförbarhetsstudie för åtgärder på väg E45.01 Oscarsleden och Götatunneln med anledning av **detaljplanen,** TRV 2016/110401.

§5 Beskrivning av åtgärder

Avtalet omfattar följande åtgärder i anläggningar som Trafikverket och Kommunen äger och ansvarar för. Åtgärderna framgår av Genomförbarhetsstudien och redovisas schematiskt i bilaga 2.

Åtgärder i den statliga infrastrukturen
Åtgärd 1a. Ombyggnad av E45.01 av- och påfartsramper inkl. överdäckning och installationer vid Järntorgsmotet.
Åtgärd 1b. Kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet.
Åtgärd 2. Ombyggnad av det statliga vägnätet

Åtgärder i den kommunala infrastrukturen
Åtgärd 3. Ombyggnad av det kommunala vägnätet

§6 Finansiering

Totalkostnaden för åtgärderna inkl. projektering och byggherrekostnad som omfattas av detta avtal uppgår till **160 mnkr** i prisnivå 2017-11. Kostnaderna är preliminära och bygger på genomförbarhetsstudien framtagen av Kommunen. De faktiska kostnaderna kan därför komma att

TMALL 0264 Medfinansieringsavtal v. 1.0

förändras på grund av t.ex. rådande marknadsläge och platsspecifika förutsättningar i ett senare skede.
Finansieringen av åtgärderna fördelas enligt nedan:

Nr.	Åtgärder	Utförare	Kostnad (mnkr)	Finansiär TRV NTP	TRV LTP	Avtalspart Kommunen
Åtgärder i den statliga infrastrukturen (Trafikverket)						
1a	Ombyggnad av E45.01 av- och påfartsramper inkl. överdäckning och installationer vid Järntorgsmotet.	Trafikverket	130			130
1b	Kollektivtrafikåtgärder vid Järntorgsmotet.	Trafikverket	8			8
2	Ombyggnad av det statliga vägnätet.	Trafikverket	2			2
		SUMMA	**140**			**140**
Åtgärder i Kommunens anläggning						
3	Ombyggnad av det kommunala vägnätet.	Trafikverket	20			20
		SUMMA	**20**			**20**
	Totalkostnad för alla åtgärder i detta avtal		**160**			**160**

Omräkning av preliminära kostnader enligt ovan till utbyggnadsårets prisnivå sker med Trafikverkets Infrastrukturindex Investering Väg.

Medfinansieringen till den statliga anläggningen beräknas uppgå till totalt **140 mnkr**. Finansiering till det kommunala vägnätet beräknas uppgå till totalt **20 mnkr**.

Kommunen ska till Trafikverket i och med rekvisition och fakturering betala de faktiska kostnaderna för åtgärder 1-3, se §9.

Grundutförande och tillägg
Åtgärd 1-2 utgör tilläggsåtgärder till den statliga infrastrukturen och uppgår till totalt **140 mnkr**.

Trafikverket svarar för kostnaderna för drift och underhåll för de delar som utgör ett tillägg till den statliga anläggningen och som således inneburit merkostnader. Merkostnaden har bedömts som marginell i förhållande till den totala drift- och underhållskostnaden för den berörda anläggningen.

§7 Ansvarsfördelning

Trafikverkets ansvar

1. Trafikverket ska granska och överta ansvaret för upprättade bygghandlingar (BH) för åtgärderna 1-3 enligt §5.
2. Trafikverket ska upprätta förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna 1-3 enligt §5.

3. Trafikverket ska utföra eller låta utföra åtgärderna 1-3 enligt §5.
4. Trafikverket ansvarar för att genomförandet samordnas med KomFram.
5. Trafikverket ska uppdatera och komplettera säkerhetsdokumentation gällande åtgärder ingående i **delprojekt överdäckning.**
6. Trafikverket blir efter färdigställande väghållare av åtgärderna 1-2 enligt §5 och bekostar framtida drift och underhåll.
7. Flera anläggningar som ingår i **projektet** ska Trafikverket äga och sedan vara huvudman för. Kommunen uppdrar åt Trafikverket att samordna upphandlingen med Göteborg Stad, Trafikkontoret avseende anläggningar som är Kommunens (åtgärd 3). Trafikverket ansvarar för att det framgår av förfrågningsunderlaget att upphandlingen samordnas med Göteborgs Stad, Trafikkontoret. Trafikverket är ombud och beställare.
8. Utbyggnaden av **projektet** ska utföras på sådant sätt att pågående verksamheter och trafiken i området ska fungera. Trafikverket ska upprätta skedesplaner som ska tillsändas trafikkontoret samt berörda fastighetsägare för yttrande.
9. Trafikverket utför och iordningsställer kommunala gatuanläggningar ingående i projektet. Arbetena ska utföras i enlighet med av kommunen upprättad bygghandling för åtgärd 3. Trafikverket ska upprätta relationshandlingar och driftbesked enligt trafikkontorets anvisningar, Teknisk handbok. Vidare gäller trafikkontorets "Bestämmelser för arbeten inom gatu- och spårområden i Göteborg" enligt senast gällande utgåva. Trafikverket ska, vid behov, upprätta tillfälliga trafikanordningsplaner enligt trafikkontorets anvisningar.
10. Inom avtalsområdet finns ledningar, skarvgropar, nätstation mm tillhörande kommunen, kommunägda bolag eller enskilda ledningsägare som behöver läggas om, tas bort eller anpassas till följd av **projektet**. Dessa åtgärder ingår i **projektet** och i Trafikverkets utförandeansvar.
11. När respektive anläggning inom åtgärd 3 färdigställts ska de slutbesiktigas och godkännas av trafikkontoret. Slutbesiktning ska föregås av en slutkontroll. I det fall överlämnandet sker före slutbesiktning ska en förbesiktning ske.

    Trafikverket kallar till besiktning senast sex veckor före önskat besiktningsdatum.

    Fyra veckor före besiktning ska relationshandlingar/underlag och driftbesked, per anläggning eller del därav, överlämnas enligt trafikkontorets Teknisk Handbok för granskning. Levererade relationshandlingar/underlag är en förutsättning för ett övertagande av anläggningarna och utföra drift och underhåll.

    Relationshandlingarna som redovisar konstbyggnader som ska övertas av Kommunen ska redovisas i enlighet med gällande krav i Teknisk Handbok samt inrapporteras till dataregistret BatMan.

    Anläggningarna övergår efter för- och slutbesiktning i Kommunens ägo, varefter Kommunen övertar drift och underhåll av dessa.

    Garantiåtagande kvarstår hos Trafikverket under garantitiden som är 5 år, räknat från den dag som anges i utlåtandet över slutbesiktningen. Före garantitidens utgång ska Trafikverket kalla till garantibesiktning.
12. När respektive anläggning inom åtgärd 1-2 färdigställts ska de slutbesiktigas. Trafikkontoret ska kallas till slutbesiktningen.
13. Trafikverket ska i samband med utbyggnaden av **projektet** utföra de provisoriska anläggningar inom området för **projektet** som krävs till följd av utbyggnaden. Tillfälliga anordningar ska samrådas och överenskommas med trafikkontoret.

Kommunens ansvar

1. Kommunen ska upprätta bygghandling (BH) för åtgärderna enligt §5.
2. Kommunen ska tillhandahålla underlag till förfrågningsunderlag (FU) för byggskedet för åtgärderna enligt § 5.
3. Tillåtna belastningar på överdäckningen ska säkerställas i **detaljplanen** genom hänvisning till Genomförbarhetsstudien 2017-12-08.
4. Inom detaljplanelagt område ska kommun enligt väglagen § 7 tillhandhålla mark eller det utrymme som behövs för utbyggnad av allmän väg. När **detaljplanen** vunnit laga kraft ska Kommunen tillhandhålla Trafikverket de delar av kommunägda fastigheter som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (GENOMFART). Vidare ska Kommunen lösa in delar av de enskilda fastigheter som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (GENOMFART) i syfte att tillhanda Trafikverket marken.

   Marken ska tillhandahållas Trafikverket utan ersättning.

5. Kommunen ska tillhandahålla **projektet** mark som i **detaljplanen** planlagts som allmän plats (LOKAL- och HUVUDGATA).
6. Kommunen ansvarar för och bekostar rivning av byggnader på berörda fastigheter. Arbetena sker i samråd med Trafikverket och genomförs enligt senare överenskommen tidplan. De områden där byggnader ska rivas redovisas i bilaga 3.
7. Utbyggnaden av **projektet** innebär att ett antal ledningar, nätstation, skarvgropar mm tillhöriga kommunen, kommunägda bolag eller enskilda ledningsägare behöver läggas om eller anpassas till följd av **projektet**. Kommunen ansvarar för att teckna ledningsavtal avseende kostnader och utförande av dessa arbeten mellan kommunen och respektive ledningsägare.
8. Kommunen ska upplåta den mark som tillfälligt behöver tas i anspråk för genomförandet av åtgärderna. Behovet av tillfälligt nyttjande av mark överenskommes mellan parterna i ett senare skede.
9. Kommunen bekostar framtagande av uppdaterad och kompletterad säkerhetsdokumentation gällande åtgärder ingående i **delprojekt överdäckning**.
10. Kommunen är efter färdigställandet väghållare av åtgärden 3 enligt §5 och bekostar framtida drift och underhåll.

§8 Hantering av kostnadsförändringar

Kostnadsförändringar fördelas så att Trafikverkets andel är **0 %** och Kommunens andel är **100 %** av kostnadsförändringen, såvida kostnaderna är att hänföra till detta avtal, i förhållande till de i §6 preliminärt beräknade kostnaderna.

§9 Betalning

Trafikverket rekvirerar medfinansieringen (åtgärd 1 och 2) och fakturerar (åtgärd 3) Kommunen i löpande prisnivå enligt självkostnadsprincipen. Betalning ska ske mot rekvisition/faktura inom 30 dagar efter mottagandet. Till rekvisitionen/fakturan ska bifogas verifikationer, med uppdelning av kostnader enligt senare överenskommelse mellan parterna. Arbeten skall vara utförda när rekvireringen sker om inte annat avtalats.

Rekvisitioner och fakturor sänds till:

N200/Fastighetskontoret
Intraservice
405 38 Göteborg
Mottagarkod: 5236

§10 Projektorganisation och former för parternas samarbete

Parterna ansvarar för genomförandet av sina respektive åtaganden enligt §7.

Parterna utser behöriga ombud. Ombuden ansvarar för att rätt kompetenser inom respektive ansvarsområde bistår med information och granskning av arbetet genom att involvera specialister inom de sakområden som berörs. Ombud har befogenhet att avgöra frågor härrörande ur detta avtal, såsom åtaganden, omfattning, tid, besiktning och ekonomi.
Trafikverket och Kommunen ska tillsätta en samverkansgrupp, snarast efter att detta avtal tecknats, med representanter för parterna med uppgift att hantera övergripande frågor inom **projektet** samt för övriga åtgärder kopplade till **detaljplanen**. Kommunen har rätt till full insyn i hela genomförandeprocessen, exempelvis planering, organisation och upphandling.

Kommunen ska tillsätta en bevakande projektledare.

Part skall utan dröjsmål underrätta motparten om brister upptäcks i handlingar, avvikelser i antagna befintliga förhållanden eller omständigheter av betydelse i förhållande till detta avtal.

Avstämning ska ske löpande mellan Trafikverket och Kommunen.

§11 Tidsplan

Detaljplanen förväntas antas av Göteborgs kommunfullmäktige våren 2018.
Bygghandlingen (BH) för **delprojekt överdäckning** beräknas vara granskad och klar hösten 2018.

Trafikverket avser att genomföra **delprojekt överdäckning** under sommarhalvåret med hänsyn till att minimera trafikstörningen. **Delprojekt överdäckning** planeras starta inom 24 månader efter det att **detaljplanen** vunnit laga kraft.

Övriga åtgärder genomförs enligt senare överenskommen tidplan.

§12 Avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt från och med den tidpunkt när det undertecknats av parterna och längst fem år efter det att **detaljplanen** vunnit laga kraft. Avtalet kan därefter förlängas i ytterligare fem år genom ett särskilt tilläggsavtal om avtalets förutsättningar väsentligen kvarstår.

Avtalet upphör dock att gälla om **detaljplanen** i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat planförslag inte vinner laga kraft.

Parterna har rätt att häva avtalet om respektive parts åtagande och ansvar måste avbrytas på grund av omständigheter, som har uppkommit utan parternas vållande, innebärande att förutsättningarna för avtalet väsentligt rubbas.

Om avtalet upphör att gälla ska Trafikverket stå skadefri och Kommunen stå för samtliga upparbetade kostnader och eventuella övriga kostnader som avtalet och dess upphörande medför för Trafikverket.

§13 Övrigt

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknas av parter för att vara giltiga.

Om Kommunen överlåter genomförandet enligt detta avtal till annan part ska överlåtelsen godkännas av Trafikverket.

§14 Tvist

Tvist avseende tillämpning eller tolkning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk lag.

Bilagor:

1. Illustrationsplan till **detaljplanen**
2. Schematisk redovisning av åtgärderna 1-3
3. Berörda byggnader som behöver rivas

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2018-02-19
Ort och datum

Trafikverket, Lena Erixon

Ort och datum

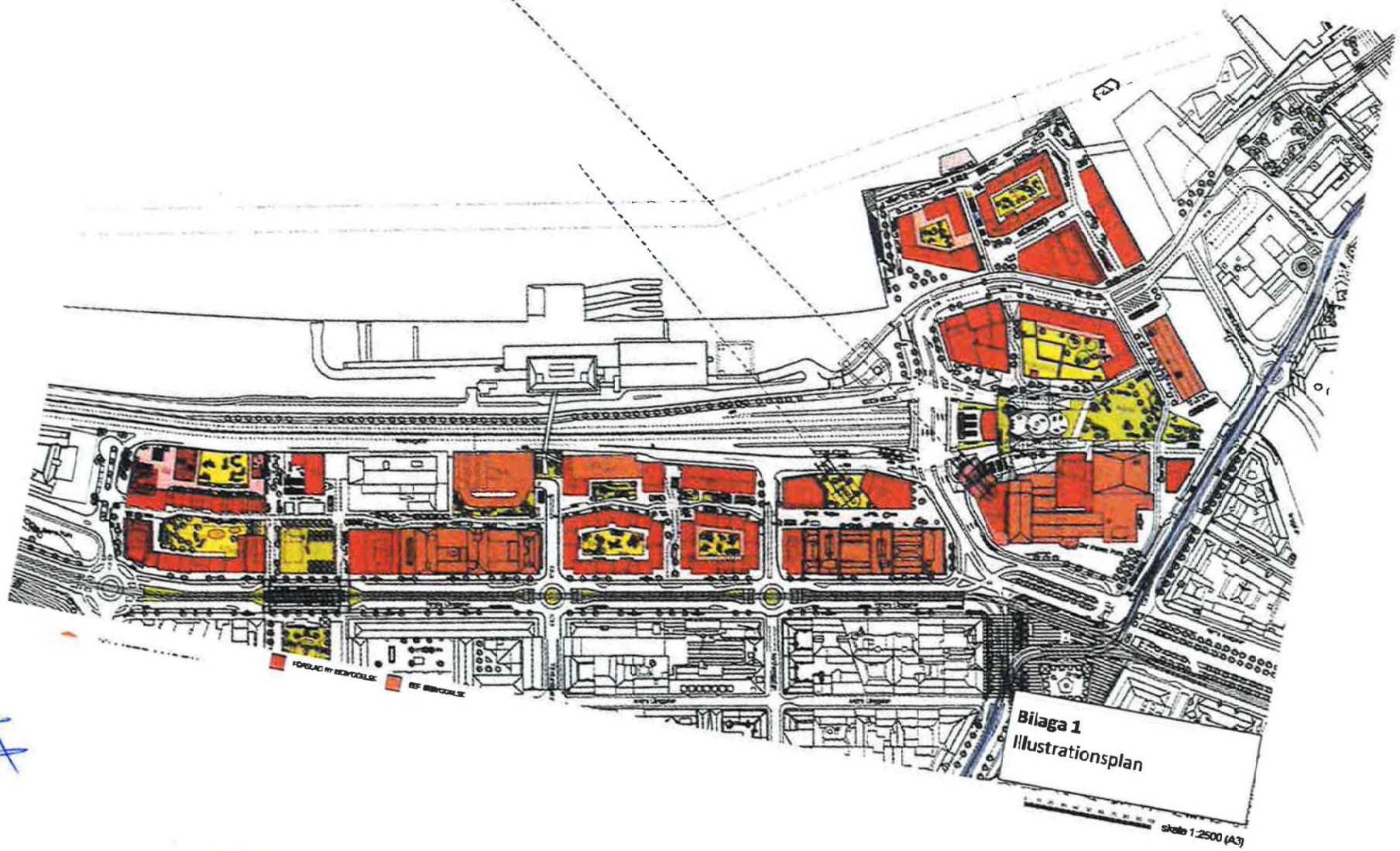
för Göteborgs fastighetsnämnd
Martin Öbo

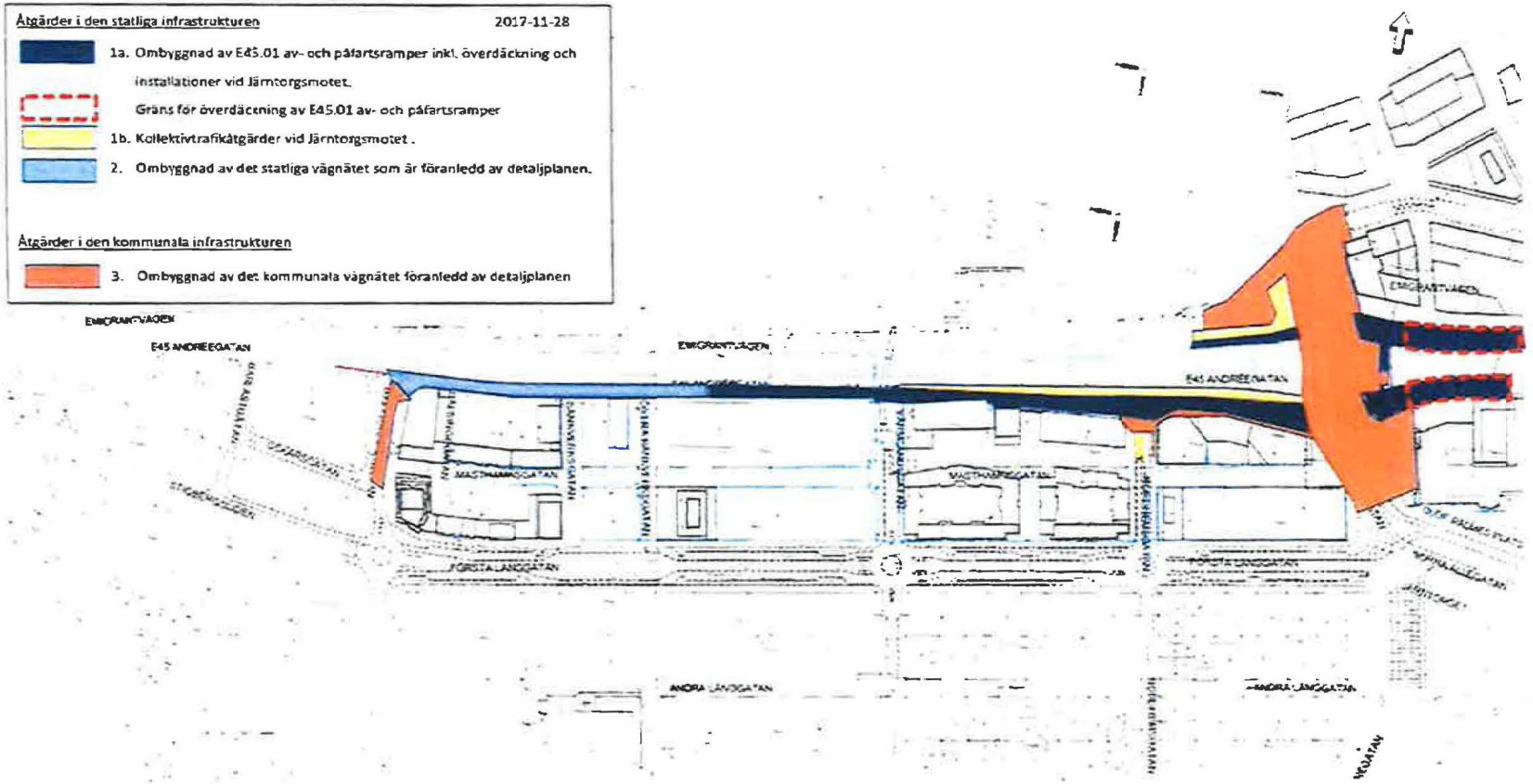
Avtalet godkännes av:

Ort och datum

Göteborgs kommun
Trafikkontoret, Stefan Eglinger

ILLUSTRATIONSPLAN





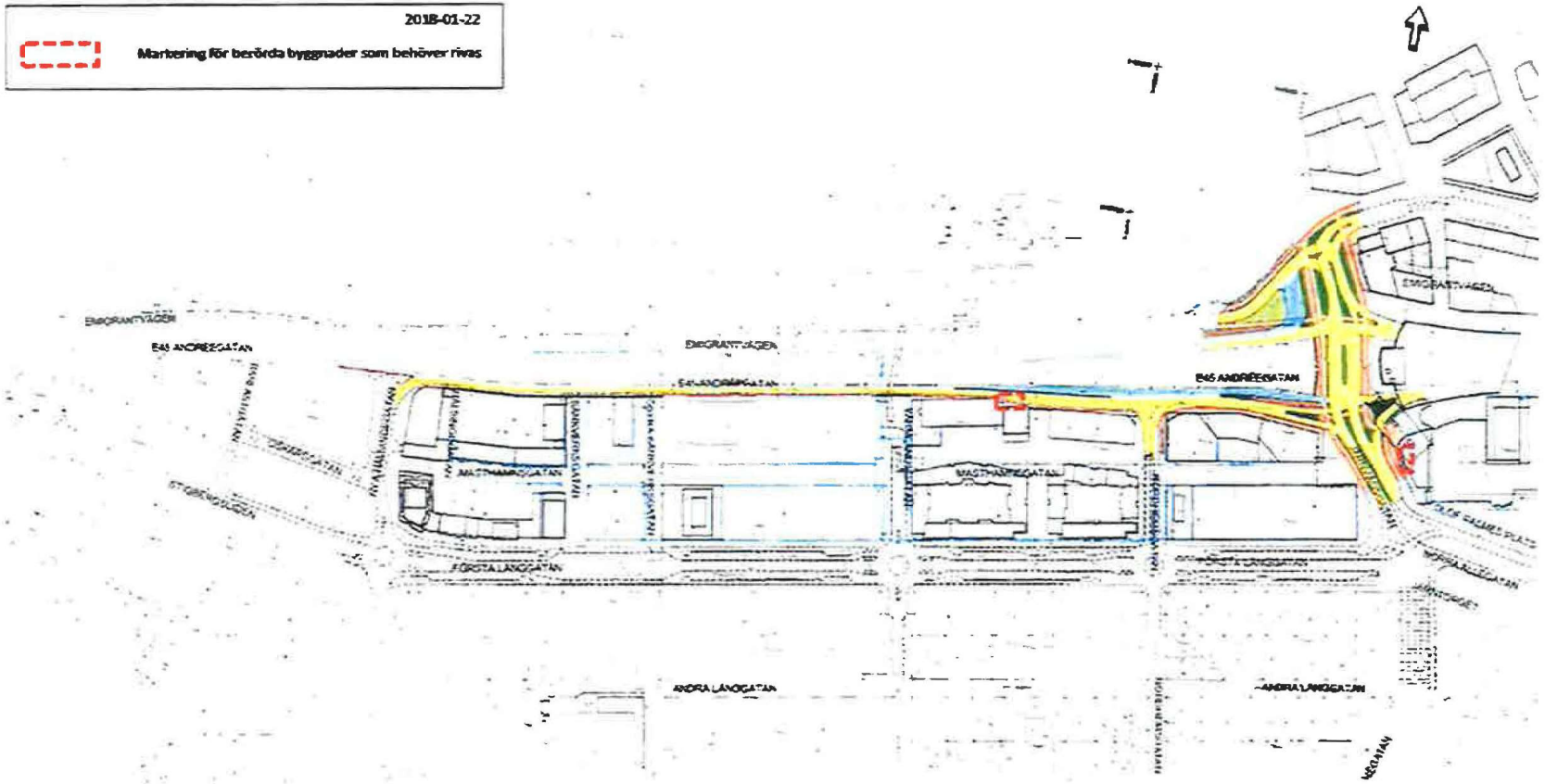
Bilaga 2

Åtgärder E45/Oscarsleden

Schematisk redovisning av åtgärderna 1-3

2018-01-22

Markering för berörda byggnader som behöver rivas



Bilaga 3, Berörda byggnader som behöver rivas

Åtgärder E45/Oscarsleden

Bilaga 13

INKOM
Fastighetskontoret
2017 -09- 21
Dnr. 6274/17

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Datum 2017-09-18
Diarienummer 0665/17

Göteborg Stads Fastighetskontor
Postgatan 10
40314 Göteborg
Att: Dir Martin Öbo

Avtal Masthuggskajen

Bifogat följer signerat avtal kring bostäder för socialt behov på Masthuggskajen.

Vänliga hälsningar

Rune Arnesen
Projektchef
E-post: rune.arnesen@alvstranden.goteborg.se
Telefon: 031-368 96 61

Bilagor

1. Avtal

Dato 170911

VILKORAT AVTAL

MELLAN

FASTIGHETSKONTORET OCH KONSORTIET MASTHUGGSKAJEN

BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA OCH SOCIALA BEHOV INOM DETALJPLAN JÄRNVÅGSGATAN MFL.

Älvstranden Utveckling har i samarbete med Konsortiet Masthuggskajen och AB Framtiden utarbetat ett förslag till hur staden på bästa sätt skall kunna säkerställa ett störst antal bostäder för nyanlända och sociala bostadsbehov i sammanhang med genomförandet av dpl Järnvågsgatan mfl (Masthuggskajen etapp 1).

Genom en kombination av att prioritera byggandet av bostäder öronmärkte för nyanlände och sociala behov inom planen och frigörandet av bostäder inom aktörernas befintliga bestånd, kan ett större antal bostäder stillas till rådighet för Fastighetskontoret. Bostäderna vill bli flera och ha lägra hyror än vid et alternativt byggandet av temporära bostäder.

Förslaget är illustrerat i tabell i bilaga 1.

Fördelarna i förslaget till sammanlikning med byggandet av temporära bostäder kan summeras slik:

- Större antal
- Snabbare leverans genom frigörande i befintligt bestånd
- Lägre hyreskostnader
- Bättre spridning (integration)
- Bättre kvalitet på bostäderna (ljud, gestaltning etc)
- Ökad flexibilitet (en bostad som fungerar för alla)
- Detaljplanen kan genomföras som planerat. Bättre helhet inom området.

Detaljerna i förslaget med frågor kring avtal med aktörerna, lägenhetsstorlekar, hyresnivåer utarbetas vidare i samarbete med Fastighetskontoret.

Dato 170911

Avtalet villkoras av några förutsättningar som måste infrias för att bostadsbyggandet skall kunna realiseras:

- Detaljplanen måste antas under 2017
- Genomförandeavtal mellan Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret måste tecknas och överförandet av kvarters mark genomföras som avtalat
- Aktörerna i konsortiet måste få tilldelning av byggrätter
- Bostäderna hyrs ut till marknadsmässiga vilkor
- AB Framtiden måste få markanvisning i erforderligt omfang
- Fastighetsnämnden ändrar tidigare beslut om temporära bostäder inom planen enligt nu liggande planförslag som är till granskning

Bifogat avtalet följer en presentation av förslaget med illustrationer.

Göteborg ...../..... .....

Älvstranden Utveckling

Framtiden

Stena Fastigheter

Elof Hansson Fastigheter

Riksbyggen

Folkets Hus

NCC Property Development

Bilaga 1 Tabell antal bostäder mm

Bilaga 2 Illustration (Framtiden)

Bostäder för nyanlända och sociala bostadsbehov Grön=privatägda 170911
Sammanställning leverans av permanenta bostäder kopplade till Dp Järnvågsgatan Blå=kommunalägda
Leveranskrav: 150-200 bostäder (ersättning för temporära bostäder) Gul=ej tilldelade

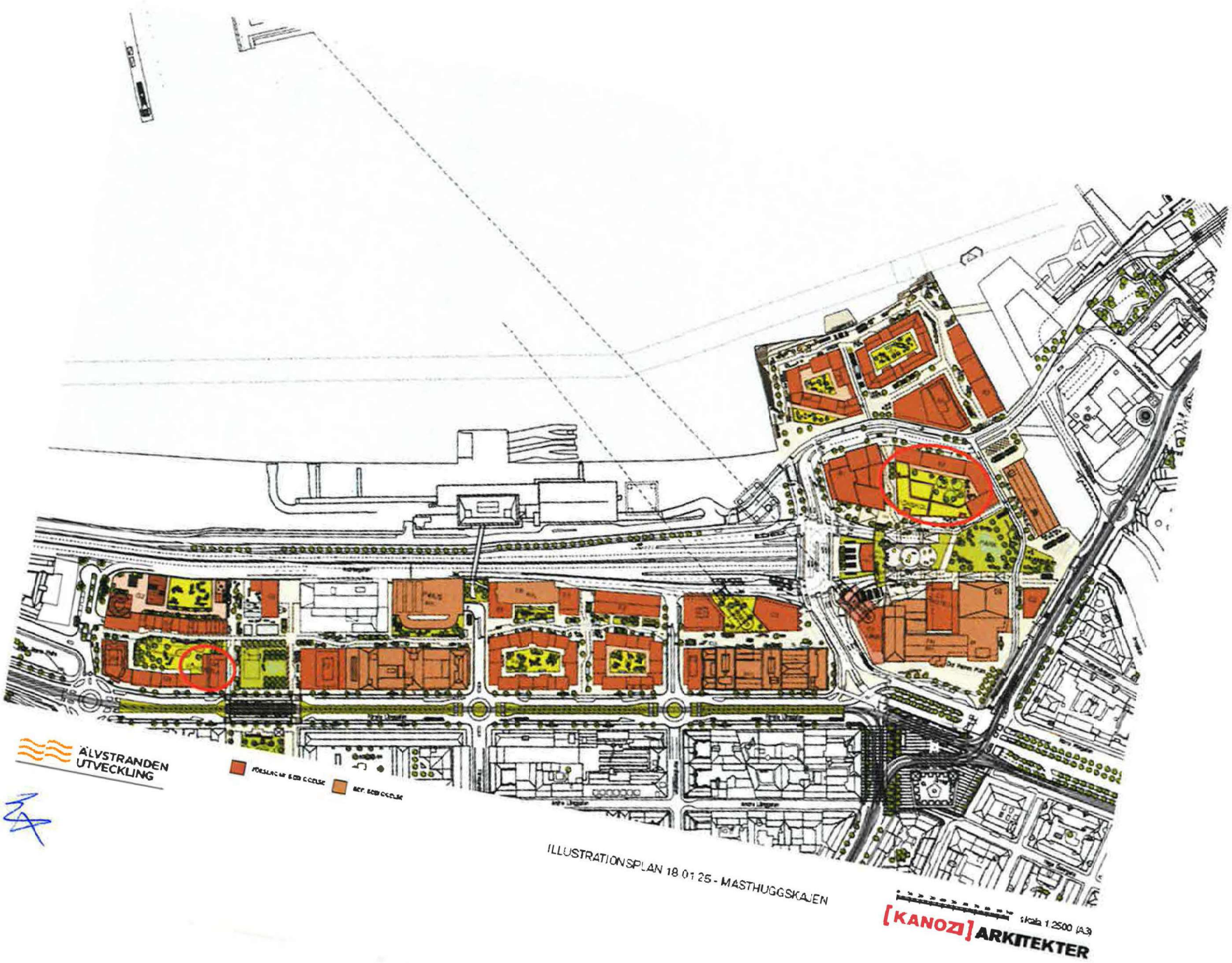
Bostäder från befintliga fastighetsbestånd (utanför planområdet)			*Bostäder från nytt fastighetsbestånd inom planområdet*				
Bolag	Antal	Kommentar	Antal	Kommentar	lev/bolag	Planerad BTA bostäder/bolag	Andel av tilldelning i volym pr bolag
Stena Fastigheter *	60	20 lgh/år under 3 år	55	10% av 550 lgh	115	41 255	20,9
Riksbyggen	25	10% av 250 lgh på Lindholmen	10	25% av 40 st kooperativa HR	35	35 435	7,4
Elof Hansson Fastigheter **	0	(Samarbete med HSB och Balder)	0	(Samarbete med HSB och Balder)	0	23 665	0,0
Kompl. markanvisning			5	10% av 50 lgh	5	5 720	6,6
Framtiden	60		15	10% av 150 lgh	75	15 000	37,5
Summa	145	Varav 95 privata och 60 kommunala	85	Varav 80 privata och 15 kommunala			
Totalt:					230	121 075	14,2

En bostad = 75 kvm BTA

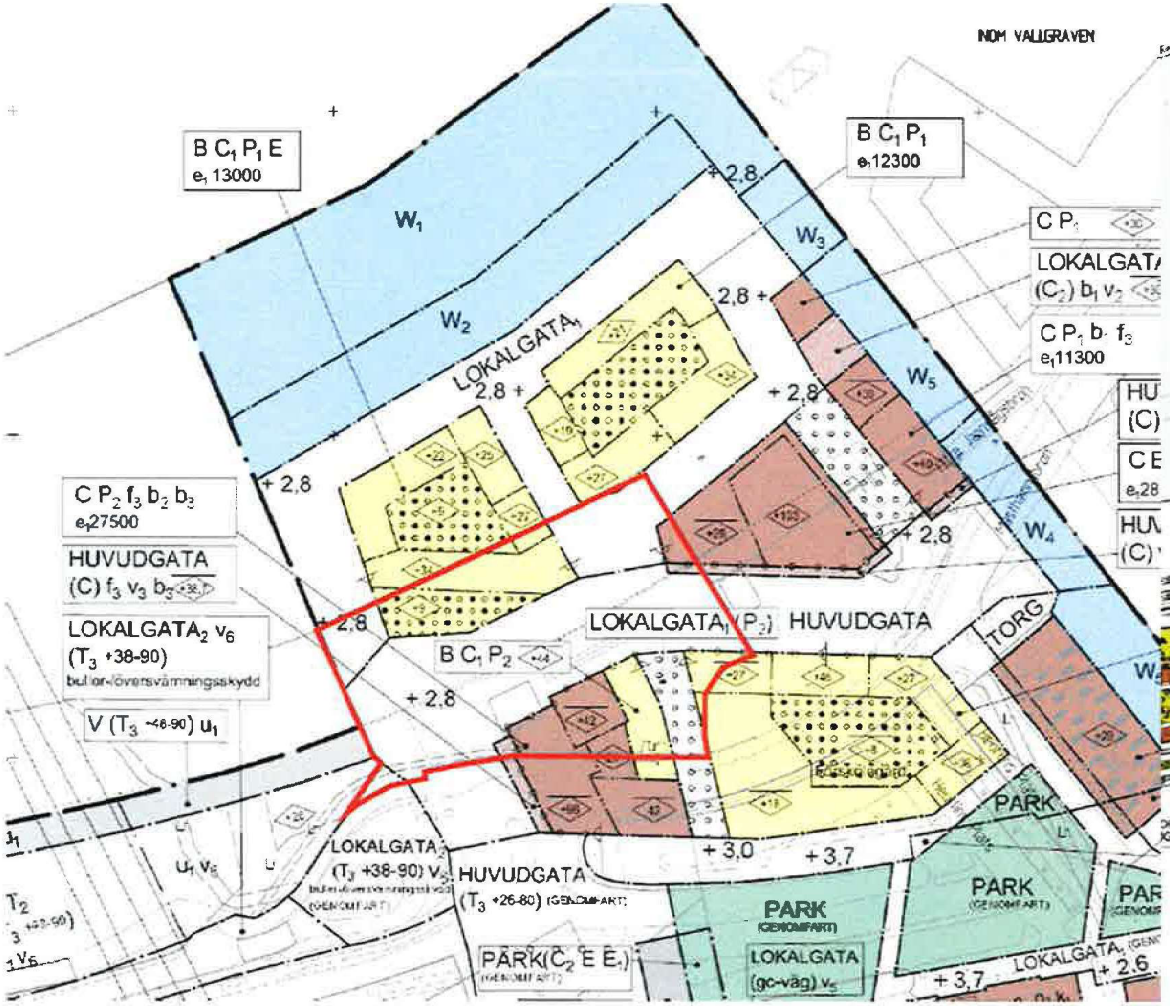
Leverans årsvis											
	År										
Bolag	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	lev/bolag
Stena Fastigheter	20	20	20	20	20	15					115
Riksbyggen			25	10							35
Elof Hansson Fastigheter											0
Kompl. markanvisning					5						5
Framtiden	30	30	15								75
Totalt/år:	50	50	60	30	25	15	0	0	0	0	
Ackumulerad leverans:	50	100	160	190	215	230	230	230	230	230	

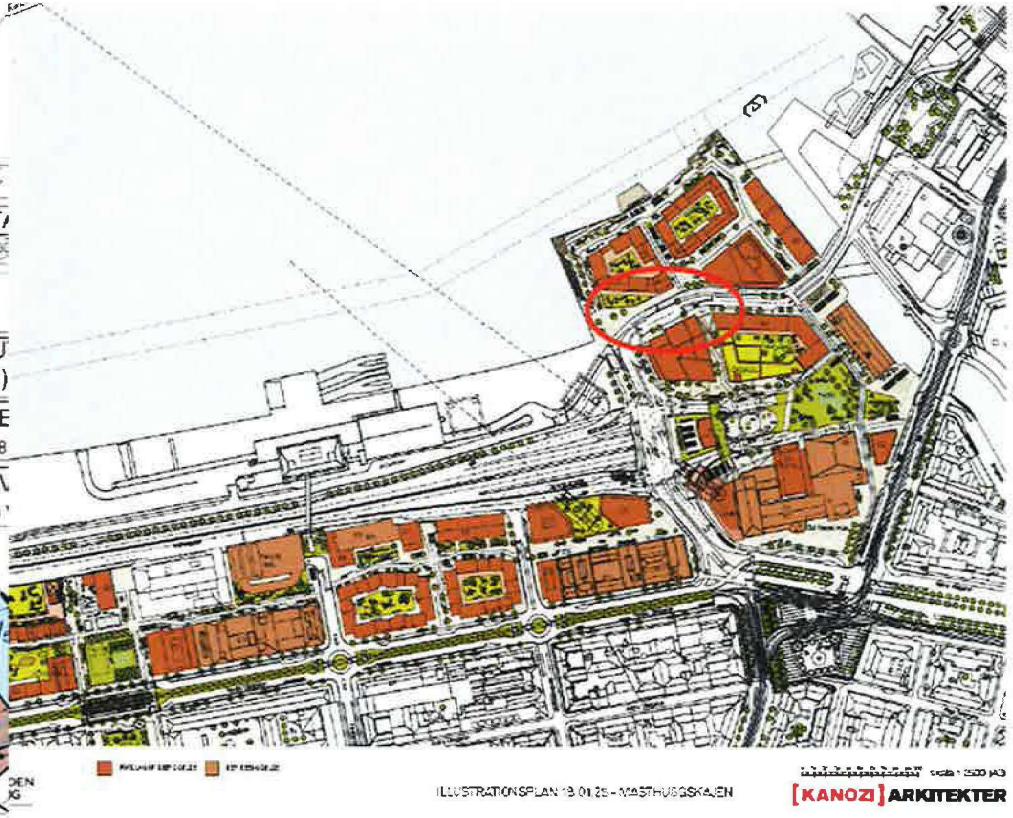
* Stena Fastigheter tar förbehåll för att kunna ersätta at antal av de nyproducerade med flera bostäder från befintligt bestånd
** Elof Hansson samarbetar med Balder och HSB som skall uppföre bostäderna på deras mark. HSB och Balder har i dag avtal med Fastighetkontoret.
Folkets Hus som skall bygga hotell har inga bostäder att bidra med men är villiga att diskutera, ihop med kommande operatör, tillhandahållande av temporära hotellrum.
NCC Property Development utvecklar och bygger verksamhetslokaler och har inga lägenheter att bidra med.

Bilaga 14

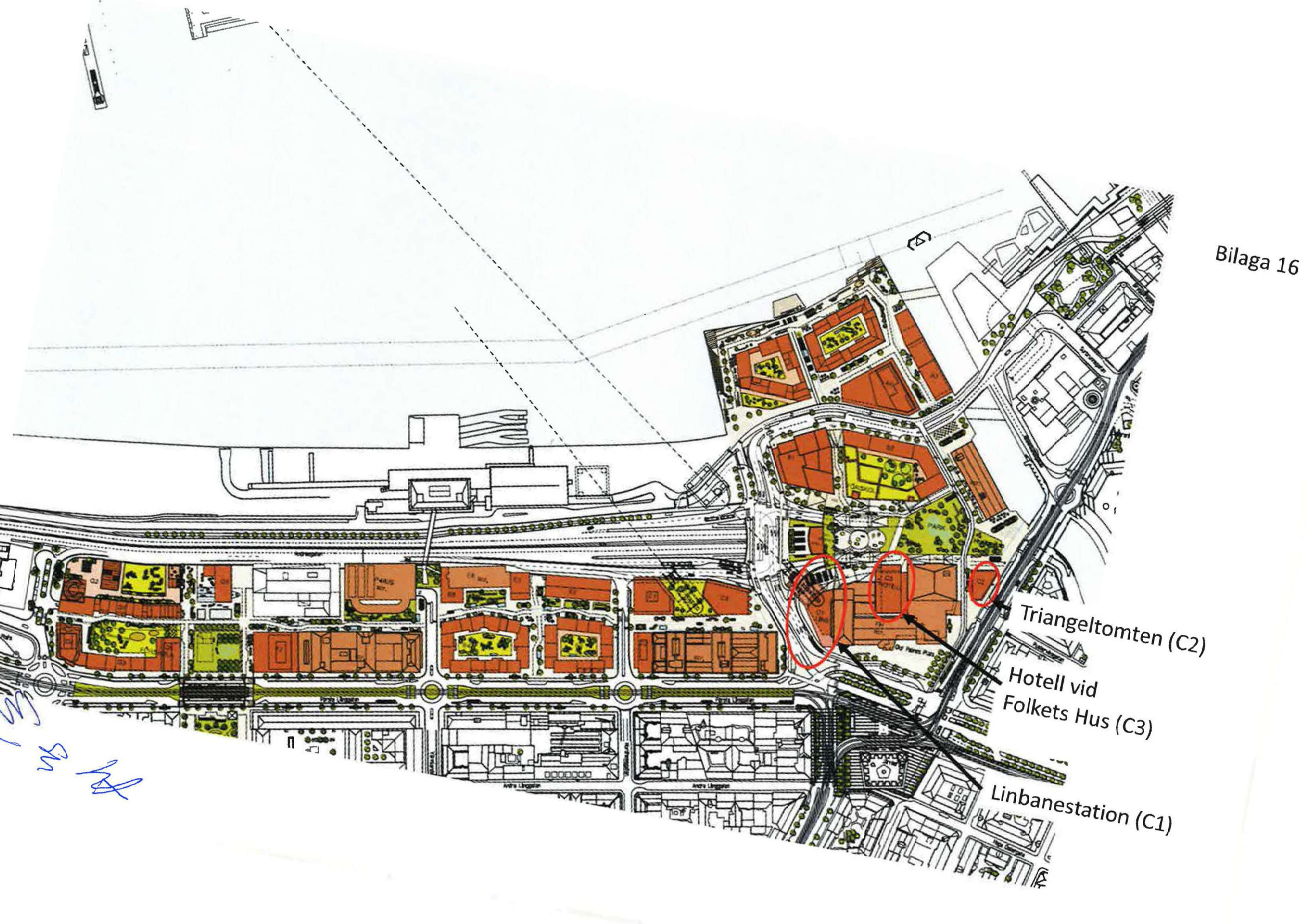

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING
ILLUSTRATIONSPLAN 18 01 25 - MASTHUGGSKAJEN
skala 1:2500 (A3)
[KANOZI] ARKITEKTER

Bilaga 15


NOM VALLGRAVEN
B C1 P1 E
e1 13000
B C1 P1
e1 12300
W1
W2
W3
W4
W5
+ 2,8
LOKALGATA1
C P2 f3 b2 b3
e1 27500
HUVUDGATA
(C) f3 v3 b3
LOKALGATA2 v6
(T3 +38-90)
buller-översvämningsskydd
V (T3 +38-90) u1
LOKALGATA1 (P2) HUVUDGATA
B C1 P2
TORG
+ 3,0
+ 3,7
LOKALGATA
(T3 +38-90) v5
HUVUDGATA
(T3 +26-80) (GENOMFART)
PARK
(GENOMFART)
PARK(C2 E E1)
LOKALGATA
(gc-väg) v5
+ 2,6


ILLUSTRATIONSPLAN 19.01.25 - MASTHUGGSKAJEN
[KANOZI] ARKITEKTER

Bilaga 16


Triangeltomten (C2)
Hotell vid
Folkets Hus (C3)
Linbanestation (C1)