

Informationsärende – Markanvisning Skeppsbron

Följande text utgör en kort sammanfattning av aktuell status för de främsta utmaningarna inom projekt Skeppsbron.

Markanvisningar

Öppen markanvisning/Förvaltnings AB Framtiden

Den öppna markanvisning som enligt projektets tidplan skulle annonserats under våren/försommaren 2016 är ännu inte genomförd. Underlaget för annonsering är färdigställt och information till marknaden presenterades i maj månad. Bakgrunden till förseningen är fortfarande de meningsskiljaktigheter som råder mellan Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) och Älvstranden Utveckling (Älvstranden) avseende tidigare ingånget intentionsavtal mellan parterna.

Förhandlingar har pågått under en längre tid. Nytt avtal framtagen och signerat av Älvstranden. Fredagen den 11 november genomfördes möten på högsta nivå utan att någon överenskommelse kunde träffas. Vi har kommunicerat med marknaden att anvisningen beräknas bli annonserad under november månad. För närvarande avvaktar projektet besked om fortsatt hantering av markanvisningen.

Direktanvisning av Kv Redaren

En överenskommelse med Framtiden avseende ovanstående fråga kan omfatta en direktanvisning av byggrätter inom Kv Redaren (exkl. Kinesiska muren) till något av företagen inom Framtiden koncernen.

Direktanvisning av Triangeltomten

Älvstranden har skrivit ett förslag till Fastighetsnämnden avseende genomförande av en direktanvisning av Triangeltomten till företaget Magnus Månsson Fastigheter AB. Ärendet togs upp vid nämndens möte den 24:e november och förslaget om direktanvisning fick stöd enligt nedanstående text ur nämnden protokoll.

§ 304 diariernr 6124/16

Hörande avseende markanvisning för fastigheten Inom Vallgraven
51:2, Skeppsbron

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2016-10-24

Protokollsanteckning Martin Wannholt (-)

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden har inga invändningar mot Älvstranden Utvecklings AB:s förslag om markanvisning till Magnus Månsson Fastighets AB för fastigheten Inom Vallgraven 51:2.

PROTOKOLLSANTECKNING

Kommunalråd Martin Wannholt (-) antecknar som yttrande en skrivelse, bilaga 1

Martin Wannholt (M) delade inte nämndens uppfattning vilket framgår av protokollsanteckning. MW skriver att ”argumentationen från Älvstranden Utveckling AB inte står i samklang med stadens antagna markanvisningspolicy”. Vidare skriver han ”att en enskild aktör, utan någon egentlig motivering, erhåller en tomt i bra läge för hundra bostäder utan konkurrens är bedrövligt”.

Underlag för styrelsens beslut avseende en eventuell direktanvisning redovisas separat vid sidan av ovan angiven information.

Tidplaner

Parkeringsanläggningen

Parkeringsbolagets genomförande av sitt projekt avseende parkeringsanläggning på Skeppsbron, följer den övergripande tidplanen för Skeppsbron. En totalentreprenad i samverkan upphandlats. Skanska är den entreprenör som ska bygga anläggningen.

Den norra rampen till anläggningen byggs under 2017 parallellt med att resterande delar av anläggningen projekteras. De stora anläggningsarbeten, som ska göras delvis ute i älven, påbörjas vintern 2018. Därefter följer tre års byggtid innan anläggningen beräknas vara färdigställd.

Allmän plats

Utbyggnad av allmän plats riskerar att försena och därmed också fördyra genomförandet av övrig utbyggnad på Skeppsbron. Trafikkontoret har trots intensiva påstötningar från Älvstranden inte kommit igång med sina åtaganden i tid för att stödja projektets övergripande tidplan. Den

genomförandestudie som enligt tidigare besked från Trafikkontoret skulle påbörjas i oktober, kommer enligt senare besked inte att påbörjas förrän i januari 2017. Älvstranden påbörjade diskussioner med Trafikkontoret om hur beställningen skulle utformas i oktober 2015. Den formella beställningen skickades i slutet av februari 2016.

En trolig konsekvens av Trafikkontorets sena uppstart är att detaljprojektering och byggnation försenas, med påverkan på både byggande av parkeringsanläggningen och kvarter inom planområdet.

Kvarter

Utbyggnad av kvarter inom Skeppsbron styrs till stor del av utbyggnadsordning för parkeringsanläggningen och kajanläggningar. Risken för försening i förhållande till projektets övergripande tidplan är uppenbar till följd av ovan beskriven senareläggning av den öppna markanvisningen, samt Trafikkontorets sena påbörjande av sina åtaganden.

Kinesiska muren (Skeppsbron 4)

Higab genomför sitt delprojekt avseende grundförstärkning av Kinesiska muren inom ramen för den övergripande tidplanen. Projektering pågår och produktion sker i huvudsak under 2017.

Merkurhuset

Merkurhuset kommer, enligt senaste besked från anlitad teknisk konsult, att behöva grundförstärkas för att undvika sättningar och strukturella skador när parkeringsanläggningen byggs. Det arbetet är inte påbörjat ännu.

Bygg-Göta som är fastighetens ägare och Älvstranden diskuterar förutsättningar för framtida utveckling av Kv Mercurius. Grundförstärkning av den befintliga byggnaden ingår i de diskussionerna. Det finns en uppenbar risk att dessa diskussioner och erforderliga beslut drar ut på tiden och därmed påverkar tidplanen för utbyggnad av parkeringsanläggningen och i förlängningen även kvarteren.

Kommersiella lokaler i bottenvåningar

Kommersiella lokaler i kvarterens bottenvåningar samlas enligt tidigare presenterad strategi hos en huvudman, som initialt planeras vara Älvstranden. Syftet med det är att säkerställa utveckling av mötesplatsen Skeppsbron med stöd av de verksamheter som etableras i lokalerna. I den planerade öppna markanvisningen anges de förutsättningar detta medför vid projektering, byggande och förvaltning av kvarteren i övrigt. I den öppna

markanvisningen kommer det finnas möjlighet för byggherrar att anmäla intresse för medverkan i arbetet avseende utveckling bottenvåningarna.

Organisation

Under våren 2016 påbörjades arbete med att utveckla ett förslag avseende en övergripande projektorganisation för genomförande av utbyggnaden på Skeppsbron. Syftet med det var att samla alla aktörer involverade i projektet inom en gemensam organisation för, att därigenom skapa förutsättningar för ett samordnat genomförande och en tydlig rapportering inom staden avseende projektet som helhet. Ett samordnat genomförande gör det möjligt att realisera ekonomiska besparingar för staden jämfört med, att respektive aktör optimerar sitt eget genomförande.

Styrgrupp Älvstaden har beslutat att projektet ska genomföras med föreslagen organisations-struktur och med Älvstranden som ansvarig. Det är nu väsentligt att vi identifierar vilka beslut som erfordras i respektive linjeorganisation / förvaltning för att arbetet ska kunna drivas med den organisationen, samt följer upp att dessa beslut fattas.

Om inte nödvändiga beslut fattas och erforderligt mandat ges till projektorganisationen bör Älvstranden överväga risken det medför för bolaget att ta på sig ansvaret som sponsor.

Föredragande

Projektchef Rune Arnesen är föredragande på styrelsesammanträdet.