

Beslutsärende – Genomförandeavtal detaljplan Järnvågsgatan

Förslag till beslut

- Styrelsen tar ställning till var och en av de åtta huvudprinciper som beskrivs i Genomförandeavtalet med fastighetskontoret för detaljplan Järnvågsgatan med flera.
- Styrelsen delegerar till vd att tillsammans med styrelseordförande slutförhandla och teckna Genomförandeavtalet i linje med hur styrelsen har tagit ställning till de åtta huvudprinciperna.

Sammanfattning

Detaljplan Järnvågsgatan med flera står inför beslut om godkännande i byggnadsnämnd under december och godkännande i kommunstyrelsen under januari 2018.

Antagande i kommunfullmäktige är planerad till Q1 2018 och en lagakraftvunnen detaljplan beräknas till Q3 2018. Detaljplanen kommer att ha 10 års genomförandetid.

Inför godkännande i kommunstyrelsen måste genomförandet av detaljplanen vara säkrat. I detta fall – där Älvstranden Utveckling tar rollen som exploatör – måste ett Genomförandeavtal tecknas. Det måste vara undertecknat av parterna och giltigt.

Genomförandeavtalet bygger på Ramexploateringsavtalet som styrelsen godkände hösten 2017.

Överlåtelse av fastighetskontoret mark ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlätas till Älvstranden Utveckling på marknadsmässiga villkor. Det ska ske genom separat tecknade köpekontrakt och/eller överenskommelser om fastighetsreglering. Detta arbetet pågår.

Beskrivning

Allmänt/målsättning/scenarier

Målsättningen med Genomförandeavtalet är att reglera ekonomiska förhållanden mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling, säkerställa bolagets ekonomiska förutsättningar och reglera risker. Genomförandeavtalet ska vidare definiera bolagets åtagande och ansvar för att genomföra detaljplanen.

Beroenden

I Genomförandeaftalet regleras många förhållanden som berör övriga markägare och kommande exploatörer. Dessa regleringar kommer att föras vidare i bland annat kommande Mark- och exploateringsavtal och Genomförandeaftal med Parkeringsbolaget.

Personella resurser

Genomförandeorganisationen är inte bestämd. I dagsläget bemannas projektet av en senior projektledare med stöd av junior projektledare och en projektkoordinator. Arbetet leds av Projektchef. Organisationen utvidgas i takt med genomförandet.

Ekonomi

Det har tagits fram en exploateringskalkyl för stadens samlade åtagande för utbyggnad av allmän plats samt ett förslag till kostnadsfördelning som redovisar vilka kostnader som ska täckas av exploateringen och vilka som ska täckas av förvaltningarnas olika nämnder.

Älvstranden Utveckling ska efter Genomförandeaftalet ansvara för kostnaderna kopplade till exploateringen med trafikkontoret som utförande part. Omfattningen av åtagandet kopplat till exploateringen är bedömd till 1 750 mnkr inklusive 20 % oförutsedda kostnader.

Exploateringskalkylen är framtagen av Älvstranden Utveckling i samarbete med konsulter och trafikkontoret och kommer att kvalitetssäkras genom Genomförandestudie (GFS) i Trafikkontorets regi under 2018.

De bedömda kostnaderna till allmän plats (1 750 mnkr) och projektgenomförande (150 mnkr) täcks av intäkter från försäljning av byggrätter till exploatörer. Dessa intäkter är efter genomförd värdering bedömda till 1 900 mnkr.

Risker

- En förlängd avtalsprocess försenar antagandet av detaljplanen och med det genomförandet.
- Kostnader för utbyggnad av allmän plats är inte säkerställd.
- Ett genomförandeaftal som inte tydligt fördelar risken knutna till dessa kostnader kan slå hårt på oss som bolag.
- Resurssituationen med hänsyn till kvalificerad personal inom bolaget, staden och exploatörerna kan påverka genomförandetiden och därmed kostnaderna.
- Konjunktursituationen på fastighetsmarknaden kan påverka genomförandetiden och därmed kostnaderna och intäkterna.

Tidplan

Detaljplan

Godkännande i byggnadsnämnden 19/12, 2017, Godkännande i KS januari 2018, Antagande i KF Q1, 2018, Lagakraftvunnen detaljplan Q3, 2018, Lagakraftvunnen miljödom Q3, 2018.

Start byggnation 2019, första inflyttning 2020/2021, färdigutbyggt 2027.

Hanteringsordning

Kommande beslutspunkter:

- Överenskommelse om fastighetsreglering och/eller köpekontrakt fastighetskontoret (2018).
- Köp av mark från Göteborgs Hamn (2017/2018).
- Budget (Älvstranden Utveckling) genomförande (2018).
- Markttilldelning och exploateringsavtal konsortiet (2018).
- Genomförandeavtal Parkeringsbolaget (2018).

Föredragande

Projektchef Rune Arnesen föredrar ärendet.

Bilagor:

- Bilaga 1. Huvudprinciper i genomförandeavtalet som kräver styrelsens ställningstagande
- Bilaga 2. Utkast till genomförandeavtal 2017-11-20.
- Bilaga 3. Karta kostnadsfördelning A, B, C-investeringar.

Bilaga 1. Huvudprinciper i genomförandeavtalet som kräver styrelsens ställningstagande

1. Älvstranden Utveckling övertar Fastighetskontorets ansvar för att ta in exploateringsbidrag från de privata exploatörerna som i dag äger fastigheter inom planområdet.
2. Älvstranden Utveckling övertar Fastighetskontorets ansvar att samordna de privata och offentliga aktörerna genom avtal med Trafikverket, Parkeringsbolaget och Exploatörerna.
3. Fastighetskontoret vill göra avsteg från överenskommet Ramexploateringsavtal för Södra Älvstranden. De vill direktanvisa fastigheten för linbanestationen samt fastigheten kallad Lilla Draken som båda ligger intill Järntorget. (Byggnad C1 och C2 på illustrationsplan).
4. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats (bilaga).
5. Den totala ekonomiska risken för utbyggnad av allmän plats m.m. flyttas från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling.
6. Älvstranden Utveckling ska enligt avtalet överlåta mark till Parkeringsbolaget till samma pris som vi betalar till Fastighetskontoret. Vid vårt förvärv från Fastighetskontoret gör vi avdrag för planutveckling, projektledning, markföreningar m.m. Det är viktigt att Parkeringsbolaget får samma villkor som vi får.
7. Älvstranden Utveckling ska överta ansvar för ersättning för skyddsbestämmelser på befintliga, privata fastigheter. Vad händer om någon startar en rättslig process och hävdar planskada eller kräver inlösen? (Jämför Merkur på Skeppsbron).
8. Älvstranden Utveckling ska kunna ta ansvar för utbyggnad i särskild ordning (halvön). Detta ska utredas. Diskussioner om att omformulera avtalet pågår med Trafikkontoret.

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Dessa uppgifter har därför maskerats.

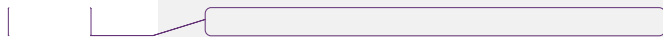
Frågor och förfrågningar kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

1(20)

G



•



•

11

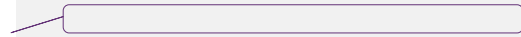


1 1



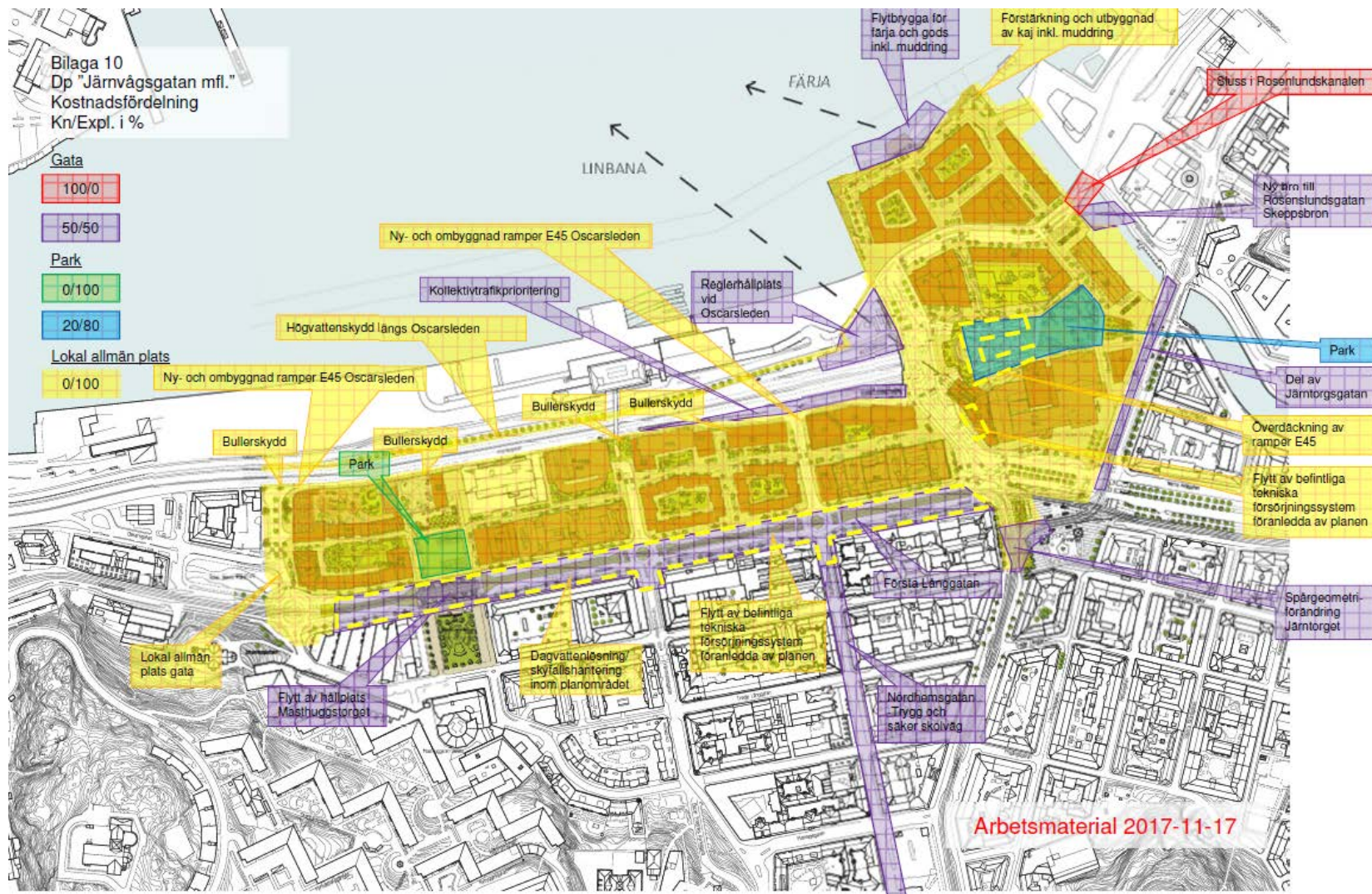
7(20)

| |



Förslag kostnadsfördelning

ÄLVSTADEN



Illustrationsplan

ÄLVSTADEN



Göteborgs
Stad



DP för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl , illustration - översikt

2017-07-05