

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-29

Ärendenummer EXF-2023-00456

EXN 2024-11-18

Handläggare

Marit Sternang

Telefon: 073-920 97 58

E-post: marit.sternang@exploatering.goteborg.se

Tillägg till genomförandeavtal med Södra Älvstranden Utveckling AB för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till genomförandeavtal med Södra Älvstranden Utveckling AB under de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

I exploateringsnämndens ärende 2023-12-18 (§ 323) rörande reviderad projektbudget för Masthuggskajen, beskrevs även tre större kvarstående osäkerheter där arbete mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB pågick. Osäkerheterna var utgifter kring halvöns underbyggnad, index samt ledningsflyttar som gjorts inom detaljplanen. Exploateringsförvaltningen och Södra Älvstranden Utveckling AB har tagit fram ett tilläggsavtal som löser ut principerna för indexkostnad för Södra Älvstranden Utveckling AB:s andel av exploateringsbidraget och kostnader för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av staden. I samband med tecknande av tilläggsavtalet kommer en reglering av hittills nedlagda kostnader att göras.

Avseende tillkommande kostnader för halvön är detta en fråga mellan exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB som fått beställning för utförandet. Parterna har gemensamt tagit fram en överenskommelse för hantering av tillkommande kostnader. Denna överenskommelse beskrivs närmare under "*Beskrivning av ärendet*".

Bedömning ur ekonomisk dimension

I exploateringsnämndens ärende 2023-12-18 (§ 323) rörande reviderad projektbudget för Masthuggskajen, beskrevs även tre större kvarstående osäkerheter där arbete mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB pågick. Osäkerheterna var utgifter kring halvöns underbyggnad, index samt ledningsflytt. Två av dessa osäkerheter – index på exploateringsbidraget samt kostnader för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av staden – är kopplade till genomförandeavtalet som undertecknades i maj 2018 inför antagandet av detaljplanen. Avseende index består osäkerheten i vilken av parterna som ska bära kostnaden för index. Att indexkostnaden

uppstår är känt och normalt i projekt som löper över lång tid. Förvaltningens och Södra Älvstranden Utveckling AB:s förslag rörande tillägg till genomförandeaftalet i syfte att lösa ut osäkerheterna ger nedanstående ekonomiska konsekvenser. Mer information om bakgrund till ärendet finns under rubriken "*Beskrivning av ärendet*".

Index på exploateringsbidraget

Södra Älvstranden utveckling AB ska betala 1 470 miljoner kronor till kommunen i exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats. I genomförandeaftalet finns det tolkningsutrymme om exploateringsbidraget utgör ett fast takbelopp eller om det ska indexregleras. Exploateringsförvaltningen tolkar att exploateringsbidraget ska indexregleras och Älvstranden tolkar att exploateringsbidraget till projektet inte kan överstiga intäkterna från markförsäljningen. Då utrymme finns för båda tolkningarna har parterna efter analys och förhandling enats om att göra en affärsmässig uppgörelse och dela lika på indexkostnaden på den andel som utgörs av Södra Älvstranden Utveckling AB:s andel av exploateringsbidraget.

Genom att räkna om utfallet som ska finansieras med exploateringsbidrag från Södra Älvstranden tillbaka till 2017 års prisnivå med beslutad indexkorg för investeringsramen framgår att indexkostnaden hittills är ca 260 miljoner kronor varav parterna belastas med ca 130 miljoner kronor vardera. Parterna har kommit överens om en beräkningsmodell för beräkning av indexkostnad framgent. För prognos antas en årlig indexreglering om 3%.

Masthuggskajens totala investeringsram i 2017 års prisnivå påverkas inte av denna uppgörelse utan det är nettot för genomförande av detaljplanen i löpande prisnivåer som påverkas då intäkterna inte följer samma indexutveckling som kostnaderna.

I ett tillägg till genomförandeaftalet kommer det att tydliggöras att Södra Älvstrandens exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats är 1 470 miljoner kronor samt 50% av indexreglering med tre olika entreprenadindex, basmånad oktober 2017¹.

Kostnad för ledningsflyttar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av staden

Parterna gör olika tolkningar av genomförandeaftalet gällande om kostnad för flytt av ledningar från kvartersmark som Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvat av staden ska bekostas av exploateringsbidrag eller inte.

Parterna är överens om att göra en uppgörelse där huvudprincipen är att Södra Älvstranden Utveckling AB tar kostnaden för omhändertagande av ur drifttagna ledningar på kvartersmark och att Södra Älvstranden Utveckling AB och kommunen delar lika på kostnad för nya ledningar på ny allmän plats som ersätter de ur drifttagna ledningarna på kvartersmarken.

Kostnad för sådana ledningar är under framtagande och förhandling pågår med ledningsägare som enligt avtal ska bära kostnad för uppgradering av ledningar som staden flyttar p.g.a. ny markanvändning. Södra Älvstranden Utveckling AB:s andel av kostnaden anses vara ett utökad exploateringsbidrag. Det kan komma att bli aktuellt med ett uttag ur riskreserven för den del som ska bäras av exploateringsförvaltningen.

¹ Entreprenadindex som används är 115 (betongarbeten), 119 (spontningsarbeten) och 231(överbyggnad med mera)

I ett tillägg till genomförandeavtalet kommer ovanstående att tydliggöras.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Ärendet

I exploateringsnämndens ärende 2023-12-18 (§ 323) rörande reviderad projektbudget för Masthuggskajen, beskrevs även tre större kvarstående osäkerheter där arbete mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB pågick. Ett tilläggsavtal som löser ut principerna för två av de tre större kvarvarande osäkerheterna är nu framtaget. Ärendet föreslår nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till gällande genomförandeavtal.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund till programmet

Tidigare beslut i kommunfullmäktige

Datum	Sammanfattning
2018-06-07	Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget. Beslut om projektbudget om 2 020 miljoner kronor.
2018-06-07	Antagande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.
2020-06-16	Beslut om hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.
2021-06-10	Tillförande av en riskreserv avseende utbyggnad av allmän plats om 110 miljoner kronor, med en reviderad projektbudget till 2 130 miljoner kronor.
2022-03-24	Beslut om ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden. Åtgärdsplanen är en övergripande ekonomisk inriktning i för den fortsatta planeringen i Älvstaden.
2024-03-21	Beslut om utökad projektram med 210 miljoner kronor till totalt 2 340 miljoner kronor och avsåg generella kostnadsökningar samt återinförande av åtgärder/nyttor som tidigare lyfts ur programmet.

Genomförandeavtal och tre kvarstående osäkerheter

För genomförande av detaljplanen vid Masthuggskajen har det i maj 2018 tecknats ett genomförandeavtal med Södra Älvstranden Utveckling AB. Avtalet reglerar bland annat överlåtelse av kvartersmark som Södra Älvstranden i sin tur ska överlåta till exploatörer inom planområdet. Det finns två tidigare tillägg till genomförandeavtalet; Ventilationstorn 2020-01-29 och Framtiden G6 2022-10-03.

För utbyggnad av halvöns underbyggnad har exploateringsförvaltningen (tidigare fastighetskontoret) efter beslut i kommunfullmäktige 2020-06-16 gjort en beställning till Älvstranden Utveckling AB i mars 2021.

I genomförandeavtalet och i beställningen för utbyggnad av halvön finns skrivningar som av parterna tolkas olika.

I ärendet som exploateringsförvaltningen beslutade om 2023-12-18 (§ 323) beskrevs, utöver information och bakgrund till förslaget om reviderad projektbudget, även tre större kvarstående osäkerheter där arbete mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB pågick. Osäkerheterna beskrevs som rörande framför allt avtalstolkningar kring

Masthuggskajen som förvaltningen ville informera om. Osäkerheterna var utgifter kring halvöns underbyggnad, index samt ledningsflytt.

Efter gemensamt arbete mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB finns nu ett förslag till lösning på de tre osäkerheterna.

De tre större kvarstående osäkerheterna beskrev i beslutsunderlaget enligt nedanstående. I kursiv stil finns även parternas förslag till lösning av osäkerheten.

Utgifter halvöns underbyggnad

I programmets totala investeringsbudget ingår utbyggnad av en halvö i Göta älv som Älvstranden Utveckling AB ansvarar för. I takt med att arbetet och kunskaperna ökat kring halvöns utbyggnad har områden som rör tillkommande utgifter identifierats. Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB kan i dagsläget inte bedöma exakt hur stora de tillkommande utgifterna är. Storleken på utgifterna är bland annat beroende på materialval. Ett konkret exempel på frågor som diskuteras mellan Älvstranden Utveckling AB och exploateringsförvaltningen rör eventuell rostfri armering som ger en högre initial investering men som minskar underhållskostnader på sikt. I samband med att tillkommande utgifter klarlagts planerar exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB återkomma till respektive uppdragsgivare med mer information.

Parternas förslag till hantering av osäkerheten oktober 2024:

För tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad har en särskild process tagits fram och kostnadsansvaret avgörs från fall till fall. Överenskommelsen är ett förtydligande av den beställning som exploateringsförvaltningen (tidigare fastighetskontoret) gjort till Älvstranden Utveckling AB.

Index

Exploateringsbidraget från Södra Älvstranden Utveckling AB är avtalat till 1 630 miljoner kronor i 2017 års prisnivå. Diskussioner pågår i frågan om bidraget, när det betalas ut till staden, ska indexregleras eller ej. Södra Älvstranden Utveckling AB anser att bidraget är i en fast summa som inte ska indexregleras och kommunen anser i sin tur att genomförandeaftalet tydligt beskriver att bidraget ska indexregleras. Dialog i frågan pågår mellan Göteborgs stad och Älvstranden Utveckling AB.

Parternas förslag till hantering av osäkerheten oktober 2024:

I tilläggsavtalet förtydligas att Södra Älvstranden Utveckling AB:s exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats som utförs av staden är 1 470 miljoner kronor. Parterna delar på kostnaderna för den del som utgörs av SÄUAB:s andel av exploateringsbidraget.

Ledningsflytt

Det pågår diskussioner mellan kommunen och Älvstranden utveckling AB i frågor rörande utgifter för ledningsomläggningar på kvartersmark som kommunen har överlåtit till Södra Älvstranden Utveckling AB. Tillkommande utgifter har identifierats och diskussionerna rör om dessa ska finansieras av Göteborgs stad genom exploateringsförvaltningen eller av Södra Älvstranden utveckling AB. Då det pågår diskussioner är utgiften för tillkommande ledningsomläggningar på kvartersmark ej med i beskrivningen under "ekonomisk dimension".

Parternas förslag till hantering av osäkerheten oktober 2024:

Södra Älvstranden Utveckling AB tar kostnaden för omhändertagande av ur drifttagna ledningar på kvartersmark och parterna delar lika på kostnad för nya ledningar på ny allmän plats som ersätter de ur drifttagna ledningarna på kvartersmarken.

Exploateringsbidragets storlek

Enligt genomförandeaftalet för utbyggnaden av detaljplanen ska Södra Älvstranden Utveckling AB betala upp till 1 759 miljoner kronor i exploateringsbidrag till kommunen för iordningsställande av statliga och kommunaltekniska anläggningar. Södra Älvstranden ansvarar även för inhämtning av exploateringsbidrag från konsortiedelägare. Efter tidigare överenskommelse har detta ansvar övergått till kommunen varpå exploateringsbidraget från Södra Älvstranden minskar till 1 630 miljoner kronor och kommunen inhämtar själv exploateringsbidrag från Elof Hansson fastighet och Stena Fastigheter om sammanlagt 129 miljoner kronor.

I samband med omorganisationen av de stadsutvecklande nämnderna och i samband med att ansvaret för genomförandet av Vision Älvstadens huvudprogram gick över till exploateringsförvaltningen från Älvstranden Utveckling AB, gjordes en ekonomisk genomlysning för att redogöra för hur stor del av programmets budget som följde med denna ansvarsövergång. I sin roll som ansvariga för programmet har Älvstranden förbrukat cirka 15 miljoner kronor på programledningskostnader. Älvstranden har fortsatt ansvar för delprogram Kvarter där kostnader som ska finansieras med exploateringsbidrag utgör 145 miljoner kronor varav merparten redan är utfört. Detta innebär att Södra Älvstranden ska betala 1 470 miljoner kronor i exploateringsbidrag för de allmän plats-åtgärder som utförs av kommunen.

Ovanstående har belysts i det TU som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut om reviderad projektram 2024-03-21 och påverkar inte programmets kostnader.

Tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad

I genomförandeaftalet som undertecknades i maj 2018 under punkt 9.1 står att utbyggnad av allmän plats på halvön kan komma att byggas ut av exploatör i särskild ordning och att detta i så fall ska regleras i ett separat tilläggsavtal. Beslut om hanteringsförfarande har fattats av kommunfullmäktige 2020-06-16 (§135) och därefter har fastighetsnämnden beställt utbyggnad av halvöns underbyggnad allmän plats av Älvstranden utveckling AB till ett fast belopp baserat på den exploateringskalkyl som togs fram av projektet inför detaljplanens antagande. Det framgår av tjänsteutlåtandet som låg till grund för beslutet att Älvstranden står hela risken i de fall kostnaderna överstiger det i beställningen fasta beloppet. På samma sätt tillfaller eventuellt överskott Älvstranden.

Då exploateringskalkylens poster och det projekteringsunderlag som halvöns underbyggnad har handlats upp på skiljer sig såväl i grundläggande tekniska lösningar som i detaljeringsgrad har det varit svårt för parterna att veta vad som ingår i det fasta beloppet och vad som ska anses vara tilläggsbeställningar från kommunen.

För att säkerställa att dessa frågor hanteras under pågående produktion innan beslut om kostnadsansvar har tagits har en särskild process tagits fram. Detta för att säkerställa att staden får en robust anläggning med goda förutsättningar för drift och underhåll.

Exploateringsförvaltningen har hittills beställt tilläggsarbeten för ca 43 miljoner kronor varav rostfri armering för halvöns underbyggnad utgör en bedömd kostnad om cirka 31,5

miljoner kronor. Anledningen är att minska framtida osäkerheter och drift- och underhållskostnader. Dessa tilläggskostnader ryms inom nuvarande investeringsram.

Kvarvarande bedömd kostnad för tillkommande arbeten som parterna inte är överens om kostnadsansvaret för uppgår till cirka 10 miljoner kronor vilket bedöms rymmas inom nuvarande investeringsram i det fall kostnadsansvaret tillfaller exploateringsförvaltningen.

Hantering av C1 (Linbanetomten)

I genomförandeavtalet framgår att ”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 överlåtelse tidpunkten marknadsmässiga villkor.”. Parterna är överens om att fråga detta villkor och låta exploateringsförvaltningen behålla den så kallade linbanetomten för att markutveckla den.

Att kommunen väljer att behålla marken för att själv markutveckla den i stället för att sälja den till Södra Älvstranden på marknadsmässiga villkor bedöms inte få någon ekonomisk konsekvens.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen bedömer att det tillägg till genomförandeavtal som föreslås beslutas är den bästa framkomliga vägen utifrån hur det gällande genomförandeavtalet är utformat.

De ekonomiska konsekvenserna av tilläggsavtalet bedöms kunna rymmas inom kommunfullmäktiges beslutade budget för Masthuggskajen utan att avkall på tid och innehåll behöver göras. Detta har varit en förutsättning för förvaltningen i arbetet tillsammans med Älvstranden Utveckling AB för att nå en lösning på osäkerheterna.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Christer Niland
Avdelningschef stora projekt