

Yrkande  
2020-04-09



Ärende 2.1.8

## Yrkande angående – Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

- 1) Detaljplanen kompletteras med följande stycke: *”Inriktningen för det fortsatta arbetet med stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget ska vara att den yttre gestaltningen av tillkommande nyproduktion ska vara i klassisk, traditionell stil av god kvalitet.”*
- 2) Detaljplanen kompletteras med följande stycke: *”I stadsdelens planering, ska man sträva efter södervända tak, samt höjd och kvarterstruktur som optimerar effektuttaget på solpaneler”*
- 3) Detaljplanen kompletteras med följande stycke *” I all stadsplanering under mark i stadsdelen ska man införa ett standardiserat kulvertsystem för VA, el och fjärrvärme mm för att på lång sikt minimera underhållskostnaderna”*
- 4) Stryka höghusen från detaljplanen. Dessa passar inte in, och är ett allvarligt ingrepp på det arkitekturhistoriska kulturarvet.
- 5) I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet

### Yrkandet

I projekt Skeppsbron har man tydligt stakat ut en riktning för yttre gestaltning *” Inriktningen för det fortsatta arbetet med projekt Skeppsbron ska vara att den yttre gestaltningen av tillkommande nyproduktion ska vara i klassisk, traditionell stil av god kvalitet.”* Denna inriktning ska givetvis även gälla detta projekt.

Detta kan inte nog betonas, speciellt då i stadskärnan och inom vallgraven. SD har framfört vikten av det arkitekturhistoriska kulturarvet i ett antal yrkanden och anföranden, många gånger har vi refererat till arkitekturupproret. Inga mer höghus och glaskuber.

Vid planering under mark borde man överväga möjligheten att anlägga ett kulvertsystem för samförläggning av teknisk försörjning. Detta blir initialt dyrare, men på sikt kommer det att medföra drastiskt minskade underhållskostnader, då i princip allt grävarbete blir överflödigt.

Göteborgarna är evinnerligt trötta på stadens undermåliga och föråldrade VA-system som ständigt orsakar avbrott, översvämningar och uppgrävda gator. Vi har en underhållsskuld, det är dags att börja betala tillbaka.

Nu när vi bygger en ny halvö inom vallgraven i centrala Göteborg, har vi möjlighet att undvika de misstag som gjordes på 60-talet. Inför man de ändringar som SD föreslår i yrkandet har man i alla fall kommit en bit på vägen med vacker och hållbar stad som människor trivs i.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-03-23

Diarienummer 0567/20

**Handläggare**

Jörgen Hermansson

Telefon: 031-368 01 00

E-post: jorgen.hermansson@stadshuset.goteborg.se

## **Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget**

### **Förslag till beslut**

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, godkänns.

### **Sammanfattning**

Beslut att genomföra detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget samt beslut om investeringsram fattades av kommunfullmäktige 2018-06-07 § 7. Av främst tekniska, men även ansvarsmässiga, ekonomiska och skäl, har en grupp av sakkunniga bedömt att det är olämpligt att utföra projektering och byggnation i delat utförande för kaj, källarkonstruktioner, allmän platsmark och grundläggning av halvö samt gång- och cykelbro. Det bör istället byggas samlat i en entreprenad.

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartersmark föreslås fastighetsnämnden beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats från Älvstranden Utveckling AB. Fastighetsnämnden kommer vidare att skicka en separat beställning enligt ordinarie beställningsförfarande till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen för allmän plats inom halvöns överbyggnad samt övrig allmän plats inom planområdet. Den föreslagna hanteringsordningen innebär en avvikelse från normal ordning vid utbyggnad av allmänplats och kräver därför enligt fastighetskontorets egen bedömning ett särskilt beslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att kunna tillämpas.

Ärendet är tidskritiskt i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter, ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Ärendet går på grund av detta direkt till kommunstyrelsen och endast som information i fastighetsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark är genomförd. Ett sådant ärende som beskriver utbyggnaden ur ett bredare perspektiv kommer kunna beredas till kommunfullmäktige efter sommaren 2020.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr skattefinansieras genom trafiknämnden och park- och naturnämnden.

En konsekvens av föreslagen hanteringsordning är att kostnaden för halvöns underbyggnad bryts ut ur projektramen då fastighetsnämnden beställer underbyggnad av allmän plats till fast pris av Älvstranden Utveckling AB som därmed ges möjlighet att samordna all byggnation som behöver ske under mark på halvön i en entreprenad.

Ett sammanhållet utförande av underbyggnaden av allmän plats och kvartersmark bedöms ge den totalt sett bästa lösningen avseende tid, ekonomi och kvalitet.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur social dimension**

Detta ärende påverkar inte tidigare fattade beslut om utformning eller innehåll varför denna dimension inte beskrivs ytterligare i detta tjänsteutlåtande.

## Ärendet

För att möjliggöra en samordnad entreprenad för halvöns underbyggnad av allmän plats och halvöns underbyggnad av kvartersmark föreslås fastighetsnämnden beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats från Älvstranden Utveckling AB.

## Beskrivning av ärendet

Masthuggskajens Halvö ryms inom detaljplan för Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthuggskajen som vann laga kraft i mars 2019. Miljödomen för att bygga Halvön vann laga kraft i september 2019. Halvön blir nyanlagd, 18 000 kvm och sträcker sig 100 meter från befintlig kajlinje ut i Göta älv.

I arbetet inför ansökan om vattendom har en kajkonstruktion tagits fram i form av prefabricerade L-stöd. Denna, eller likvärdig, lösning tillsammans med samordnad grundläggning av allmän plats och kvartersmark pekar på en väsentlig besparing i tid, lägre kostnad samt lägre teknisk risk om utbyggnaden utförs i en samlad entreprenad. Det innebär färre aktörer på liten yta, bättre kontroll och tydligt ansvar för påverkan mellan fastigheter vid grundläggningsarbeten. Detta belyses i en konsultrapport beställd av projektorganisationen.

Såväl i tecknade genomförandeavtal som i exploaterings- och markfördelningsavtal återfinns intentionen att öppna upp för möjligheten att utföra allmän plats och allmänna anläggningar inom Halvön i annan ordning än att kommunen utför utbyggnad allmän plats. I detta fall innebär det att Älvstranden Utveckling AB skulle få rollen som byggherre istället för Trafiknämnden, för att möjliggöra den samordnade entreprenaden. Beställningen utbyggnad av halvön är tidskritisk i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter. Ytterst för att säkra exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Ärendet går på grund av detta direkt till kommunstyrelsen och endast som information i fastighetsnämnden, trafiknämnden och styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

De delar av allmän plats och allmänna anläggningar som avses beställas av Älvstranden Utveckling AB är underbyggnad av allmän plats, kajkonstruktion runt halvön samt etablering ny Emigrantväg. I de fall det av logistik-, kvalitets- eller kostnadsskäl är gynnsamt att inkludera angränsande arbeten och på så sätt tydliggöra ansvarsfördelning, kommer detta att ske direkt av trafiknämnden.

Omfattningen i beställning till Älvstranden Utveckling AB kommer att återfinnas i gränsdragningslista som utarbetas i vanlig ordning mellan Älvstranden Utveckling AB och trafiknämnden, och beställs till fast pris motsvarande extraherad del av den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen. Extraherad del är därmed låst till fast pris.

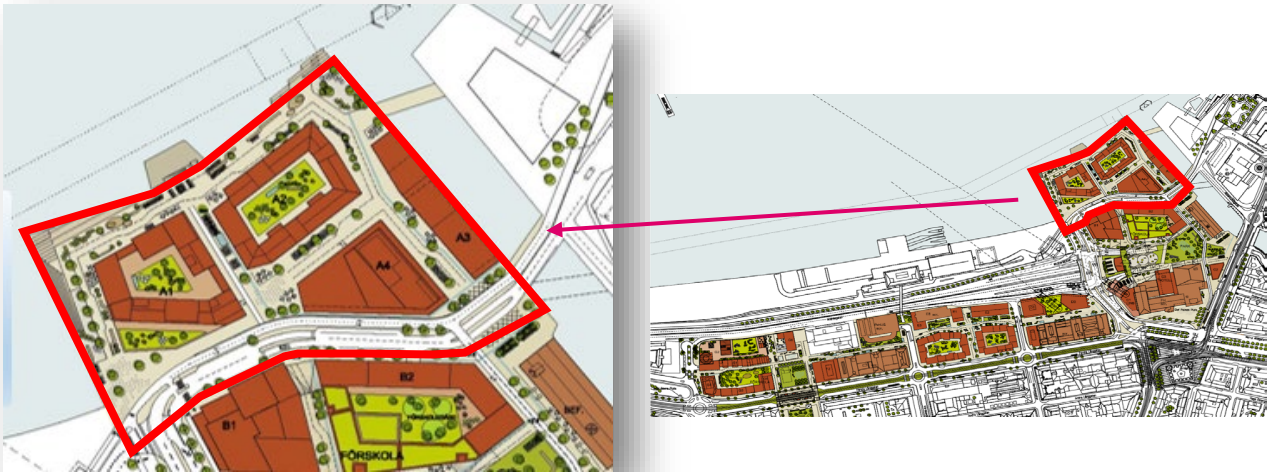
## Tidigare beslut i Kommunfullmäktige

Datum	Tidigare beslut i Kommunfullmäktige
2018-06-07 § 7	Investeringsbeslut för genomförande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget.
2018-06-07 § 8	Antagande av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.

## Detaljplanen

Hela detaljplanen syftar till att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse på cirka 1 320 lägenheter med handel, verksamheter och kontor, hotell samt kommunal service. Totalt medges cirka 310 000 kvadratmeter tillkommande BTA varav cirka 25 000 kvadratmeter är avsett för handel och 100 000 kvadratmeter kontor. Planen medger två förskolor, tre parkeringsanläggningar samt en vårdcentral.

Halvön, vattenfastigheterna Kvarter A1-A4, ingår med ca 300 bostäder och 2000 arbetsplatser.



*Bild 1 - Halvöns omfattning i plan samt fastighetsägare, A1 Stena fastigheter, A2 Stena Fastigheter/Riksbyggen, A3 och A4 Elof Hansson, övrigt Allmän plats Fastighetsnämnden.*

## Hanteringsordning

Utbyggnaden av den allmänna platsen på halvön föreslås delas upp på så sätt att Älvstranden Utveckling AB erhåller en beställning av fastighetsnämnden avseende halvöns underbyggnad upp till gränssnitt. Den allmänna platsens underbyggnad kommer då byggas ut samtidigt som kvartersmarkens underbyggnad på halvön. Fastighetsnämnden avser att lägga en beställning på utbyggnad av halvöns underbyggnad av allmän plats genom att direkttilldela det till Älvstranden Utveckling AB.

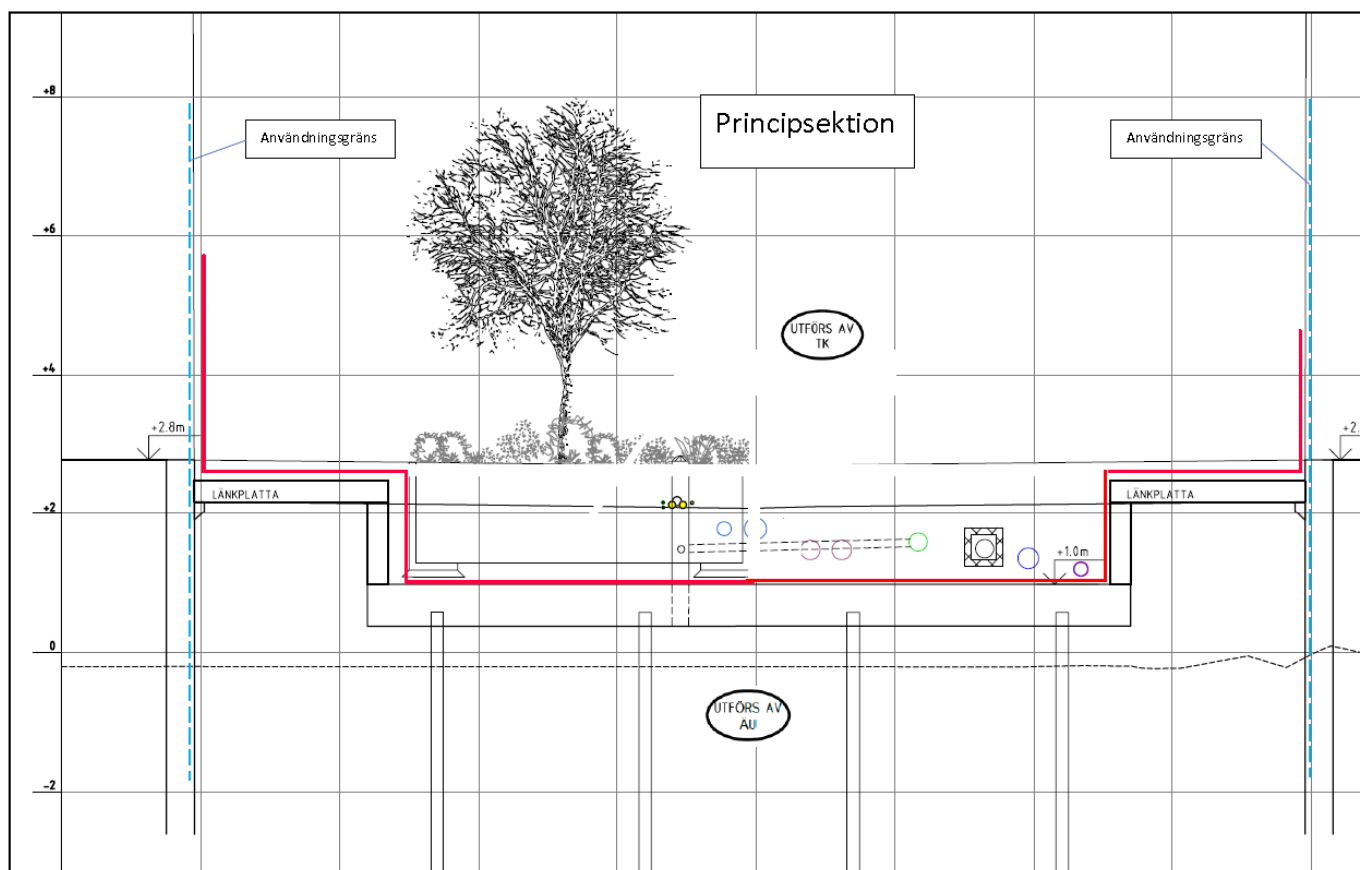


Bild 3 - Principiellt gränssnitt för den allmänna platsens indelning i över- och underbyggnad på halvön.

Fastighetsnämnden, trafiknämnden och Älvstranden Utveckling AB har gemensamt utrett de juridiska förutsättningarna för en direkttilldelning. Syftet med utredningen var att säkerställa möjligheten att fastighetsnämnden och trafiknämnden skulle kunna köpa tjänster av Älvstranden Utveckling AB genom direkttilldelning utan att behöva tillämpa bestämmelserna i Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Utredningen konstaterade att de så kallade Teckal-kriterierna i LOU är uppfyllda i fastighetsnämndens och trafiknämndens relation till Älvstranden Utveckling AB och således får köpa tjänster från Älvstranden Utveckling AB genom direkttilldelning.

Fastighetsnämnden kommer att skicka en separat beställning enligt ordinarie beställningsförfarande till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen för allmän plats inom halvöns överbyggnad. Gränssnitt gentemot beställning av underbyggnad bestäms i gränsdragningslista som tas fram i samband med beställningen.

Fastighetsnämnden beställer uppdraget att utföra halvöns underbyggnad av allmän plats, bygga omringande kaj samt bygga ny Emigrantväg av Älvstranden Utveckling AB som därefter handlar upp entreprenör för byggnationen.

Underbyggnaden för allmän plats och underbyggnaden för kvartersmark kommer i slutändan huvudsakligen vara separata konstruktioner och en fristående fastighet skapas för allmän plats, vilken kommer ägas av kommunen.

## **Rollbeskrivning**

### **Trafiknämnden**

Trafiknämnden kommer att för kommunens räkning utöva ägandet och förvaltandet av halvöns underbyggnad för allmän plats och kommer därför att ha en bevakande projektledare under projekterings- och utförandeskedet som bevakar att stadens intressen med avseende på ägarskap och förvaltning tillgodoses. Den bevakande projektledaren är också mottagare av leveransen efter färdigställandet.

### **Älvstranden Utveckling AB**

Älvstranden Utveckling AB får en direkttilldelning i form av en beställning av fastighetsnämnden för utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på halvön. Älvstranden Utveckling AB tar således rollen som byggherre för utbyggnaden av underbyggnad av allmän plats på halvön.

### **Fastighetsnämnden**

En konsekvens av kommunfullmäktiges beslut är att fastighetsnämnden kommer att beställa utbyggnad av halvöns underbyggnad för allmän plats från Älvstranden Utveckling AB. Beställning av utbyggnad av halvöns överbyggnad allmän plats samt utbyggnad av övrig allmän plats inom planområdet kommer att beställas i vanlig ordning genom att fastighetsnämnden skickar en beställning till trafiknämnden och park- och naturförvaltningen. Fastighetsnämnden ansvarar för att sammanställa och följa hela projektets ekonomi.

Fastighetsnämnden är ägare till marken/vattenområdet där allmän plats ska byggas ut.

### **Södra Älvstranden Utveckling AB**

Södra Älvstranden Utveckling AB är att betrakta som exploatör gentemot kommunen beträffande genomförandet av detaljplanen och erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats till fastighetsnämnden.

## **Tidplan för genomförande av halvöns underbyggnad**

Upphandling kan påbörjas så snart erforderliga beslut tagits i respektive nämnder och styrelser, preliminärt sommaren 2020.

Entreprenadarbeten för allmän plats planeras då starta våren/sommar 2021 för att 2022/2023 övergå till byggnation av enskilda fastigheter.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I samband med beslut om detaljplanens antagande fattade kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8 beslut om en projektram om 2,02 mdkr (2017 års prisnivå) för genomförandet av detaljplanen. Av den totala investeringen finansieras 1,86 mdkr av exploateringen. Resterande belopp, 0,16 mdkr skattefinansieras genom trafiknämnden och park- och naturnämnden. Detaljplanen har att förhålla sig till det ekonomiska inriktningsbeslutet. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien (GFS) är färdigställd samt innehåll och omfattning för utbyggnad har säkerställts ytterligare. Genomförandestudien pågår och beräknas vara slutförd för redovisning i trafiknämnden sent i maj 2020. Älvstranden Utveckling AB och



trafikkontoret gör idag bedömningen att kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ryms inom detaljplanens ekonomiska ram.

Beställningen från fastighetsnämnden till Älvstranden Utveckling AB kommer att innehålla ett fast belopp baserat på den exploateringskalkyl som togs fram av projektet inför detaljplanens antagande och som ligger till grund till investeringsbeslutet.

I takt med utbyggnaden kommer Älvstranden Utveckling AB fakturera enligt betalningsplan upp till angivet fast belopp till fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden erhåller sedan exploateringsbidrag av Södra Älvstranden Utveckling AB i enlighet med Genomförandeavtalet för ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.”

Älvstranden Utveckling AB står hela risken i de fall kostnaderna överstiger det i beställningen fasta beloppet. På samma sätt tillfaller eventuellt överskott Älvstranden Utveckling AB.

Momsen på entreprenadkostnader som uppstår för Älvstranden Utveckling AB bedöms av sakkunniga som avdragsgill.

### **Budgetkonsekvenser**

Kostnad för utbyggnad av halvöns underbyggnad ingår i beslutad budgetram på 2,02 mdkr (2017 års prisnivå). Kostnad för halvöns underbyggnad lyfts ur som ett fast pris och beställs av fastighetsnämnden till Älvstranden Utveckling AB. Exakt gränsdragning och därtill hörande kostnad görs i nästa steg och överenskommes mellan trafiknämnden, fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB innan beställning. Älvstranden Utveckling AB tar därmed över risk och möjligheter för såväl fördyringar som kostnadsbesparingar och eventuell vinst. Södra Älvstranden Utveckling AB ska erlägga exploateringsbidrag till fastighetsnämnden i enlighet med tecknat genomförandeavtal.

Arbeten utanför det som omfattas av fastpriset kan komma att beställas av trafiknämnden till Älvstranden Utveckling AB om det visar sig vara nödvändigt eller fördelaktigt ur ett tekniskt eller arbetsmiljömässigt skäl. Detta kommer i så fall att regleras som tillkommande arbeten och ersätts enligt överenskommelse från fall till fall.

### **Risker och möjligheter**

Det föreslagna utförandet ger bättre kontroll på genomförandet av både kvartersmark och allmän platsmark och eventuell påverkan mellan fastigheternas grundläggning vilket minskar riskerna för skador på grund av massförflyttning. Att utföra det i en entreprenad allokering ansvar till en part vilket också minskar riskerna för oklara ansvarsförhållanden.

Genom att på fast pris ge uppdraget till Älvstranden Utveckling AB förskjuts riskerna från staden till Älvstranden Utveckling AB avseende etablering av halvön och underbyggnaden av dess allmänna plats.

### **Stadsledningskontorets bedömning**

Beställningen av allmän plats är tidskritisk i strävan att hålla detaljplanens övergripande genomförandetidplan och avtal mot externa parter, ytterst för att säkerställa exploateringsprojektets finansiering och framdrift. Den föreslagna hanteringsordningen ger fördelar vad det gäller byggteknik, logistik, tid, kostnader och riskhantering. Den föreslagna hanteringsordningen innebär dock en avvikelse från normal ordning vid

utbyggnad av allmänplats och kräver därför enligt fastighetskontorets egen bedömning ett särskilt beslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att kunna tillämpas.

Detaljplanens genomförande har att förhålla sig till det ekonomiska genomförandebeslutet i kommunfullmäktige 2018-06-07 § 8. Kostnaderna bedöms hålla sig inom beslutade ramar. I samband med detaljplanens antagande fick fastighetsnämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett reviderat genomförandebeslut när genomförandestudien för allmän platsmark är klar. Genomförandestudien är planerad att redovisas för trafiknämnden i slutet av maj månad. Ett sammanhållet ärende som beskriver utbyggnaden av hela planområdet ur ett bredare perspektiv kommer kunna beredas till fastighetsnämnden och därefter till kommunfullmäktige som en återkoppling på tidigare genomförandebeslut efter sommaren 2020.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör