

Statusrapport stora komplexa projekt

Exploateringsnämnden 2024-10-21

Christer Niland och Elisabet Gondinger

Vad är ett projekt eller program med hög komplexitet?

Komplexa projekt är komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel:

- strategisk betydelse
- allmänintresse
- finansiell risk
- lösningens komplexitet
- omgivningspåverkan vid produktion



Vid varje nämnd

Rapportering

- Månatlig uppföljning och skriftlig information till nämnden

Särskild redovisning

- Vid behov sker en muntlig redovisning

Beslutsärende

- Finns behov av beslut lyfts detta i särskild ordning

Dessa projekt rapporteras

Investeringsprojekt

- Haga
- Korsvägen
- Skeppsbron
- Brunnsbo-Linné
- Kvilleleden, gator vid Backaplan
- Gång- och cykelbron
- Citybuss Norra älvstranden
- Citybuss Backastråket
- Masthuggskajen gata/kaj
- Högvattenskyddsprogrammet

Exploateringsprojekt

- Centralen
- Frihamnen
- Lindholmen
- Backaplan
- Gullbergsvass
- Ringön
- Gamlestaden
- Ny arena och evenemangsområde
- Frölunda torg
- Per Dubb, Medicinareberget
- Skanstorget

Definition färger projektuppföljning

- **Grön** **Ingen avvikelse**
Läget är under kontroll, vi följer gällande plan för projektet med avseende på Tid, Kostnad, Innehåll och Risker
- **Gul** **Mindre avvikelse**
Projektets nuläge avviker från planen med avseende på Tid och/eller Kostnader och/eller Innehåll och/eller Risker, men åtgärder finns och hanteras inom projektets givna ramar
- **Röd** **Större avvikelse**
Projektets nuläge avviker från planen avseende på Tid och/eller Kostnader och/eller Innehåll och/eller Risker som riskerar att projektet missar sitt mål. Det finns inga åtgärder för närvarande som avhjälp situationen
- **Blått** Åtgärden saknar beslutade ramar.

Status 2024-10-21, Investering

Projekt / program	Tid	Kostnad	Innehåll	Tid	Kostnad	Innehåll
Haga	●	●	●	●	●	●
Korsvägen	●	●	●	●	●	●
Skeppsbron	●	●	●	●	●	●
Brunnsbo – Linné	●	●	●	●	●	●
Kvilleleden, gator vid Backaplan	●	●	●	●	●	●
Gång- och cykelbro över Göta älv	●	●	●	●	●	●
Citybuss Norra älvstranden	●	●	●	●	●	●
Citybuss Backastråket	●	●	●	●	●	●
Masthuggskajen, gata och kaj	●	●	●	●	●	●
Högvattenskyddsprogrammet	●	●	●	●	●	●

Senaste rapportering
(241021)

Status 2024-10-21, Exploatering

Projekt / program	Tid	Kostnad	Kvalitet	Tid	Kostnad	Innehåll
Centralen						
Frihamnen						
Lindholmen						
Backaplan						
Gullbergsvass						
Ringön						

Senaste rapportering
(240923)

Status 2024-09-23, Exploatering

	Aktuell rapportering (241021)			Föregående rapportering (240923)		
Projekt / program	Tid	Ekonomi	Innehåll	Tid	Ekonomi	Innehåll
Gamlestaden						
Per Dubb, Medicinareberget						
Ny arena och evenemangsområde						
Skanstorget						
Frölunda torg						

Kontakt

Information om Arenaprogrammet

Exploateringsnämnden 2024-10-21

Jakob Andreasson och Mikaela Löndén

Kommunfullmäktiges uppdrag

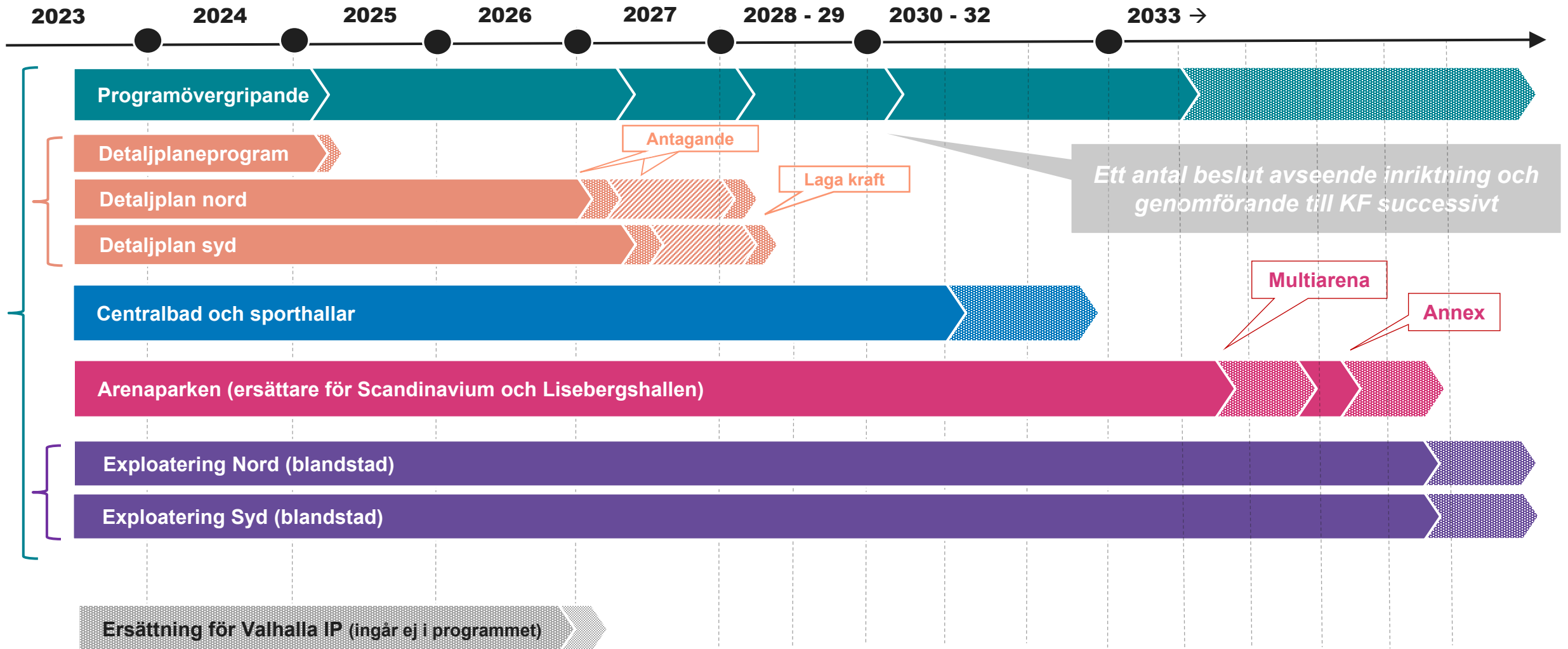
Kommunfullmäktige beslutade 2023-06-08 att ge kommunstyrelsen i fortsatt uppdrag att, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med placering av arenan på Valhallabadets tomt.





Övergripande bastidplan*

 VÄGVALSBESLUT



Förslag politisk beslutsprocess – centrala beslutspunkter inriktningsbeslut

2024-2025

2024

18/6

Planprogram: samrådsbeslut → **SBN**

15/11

Inriktningsbeslut, Arenapark Investering → **Higab**

18/11

Inriktningsbeslut, Exploateringsprojekt → **ExN**

Nov

Samrådsbeslut DP Norra kvarteret + Samråd DP Södra kvarteret → **SBN**

25/11

Inriktningsbeslut, Arenapark driftskonsekvenser → **Got Event**

26/11

Yttrande över inriktningsbeslut, Arenapark driftskonsekvenser → **Göteborg & Co** (via *GE*)

26/11

Inriktningsbeslut, Centralbad och sporthallar → **IoFN**

16/12

Yttrande över inriktningsbeslut, Arenapark drift- och investering → **Stadshus AB** (via *Göteborg & Co och Higab*)

2025

Feb

Tillstyrkande av planprogram (ekonomisk inriktning inarbetas i planprogram/TU, ev. särskilt inriktningsbeslut) → **SBN**

Feb

Inriktningsbeslut (Arenapark + Central och sport + Exploatering) → **KS**

Mars

Inriktningsbeslut (Arenapark + Central och sport + Exploatering) samt godkännande av planprogram → **KF**

Nov-dec 2024

Inriktningsbeslut i investerande nämnder och styrelser samt Stadshus AB

Jan-mars 2025

Beslut rörande hela förslaget – enligt PBL samt som svar på KF uppdrag

Kommande

Genomförandebeslut ca 2026-2027 (vid behov)

Tidplan i Exploateringsnämnden

- **26/8:** Remissyttrande för planprogrammet (förutsätter att Stadsbyggnadsnämnden fattar samrådsbeslut den 18/6). **Klart**
- **23/9:** Beslut om exploateringsmedel till förberedande åtgärder inför genomförande av detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan och detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan. **Klart**
- **21/10:** Information om Arenaprogrammets inriktningsbeslut.
- **18/11:** Inriktningsbeslut för exploateringsprojektet inom Arenaprogrammet.

Om inriktningsbeslutet

Exploateringsförvaltningen ansvarar för exploateringsekonomi, genomförandefrågor, säkerställande av utrymme för de allmänna platserna samt möjliga framtida byggrätter på kvartersmark.

Förvaltningen har ett övergripande ansvar att belysa planprogrammets ekonomiska konsekvenser för hela staden. Därav redovisas även investeringar som de övriga stadsutvecklande förvaltningarna samt de kommunala ledningsägande bolagen får.

Samtliga parter inom arenaprogrammet får tillgång till det samlade inriktningsbeslutet den 8 november.



Exploateringsekonomi

Förvaltningens bedömningar utgår från innehåll och föreslagna åtgärder som framgår av planprogrammet.

Intäkterna uppskattas mellan 620 - 830 mnkr från markförsäljningar och exploateringsbidrag.

Utgifterna uppskattas mellan 680 – 1120 mnkr för bl a projektering och utbyggnad av allmän plats, ledningsflytt, marksanering, geoteknik etc.

Många osäkerheter och risker återstår att bearbeta och utreda innan ett genomförandebeslut.

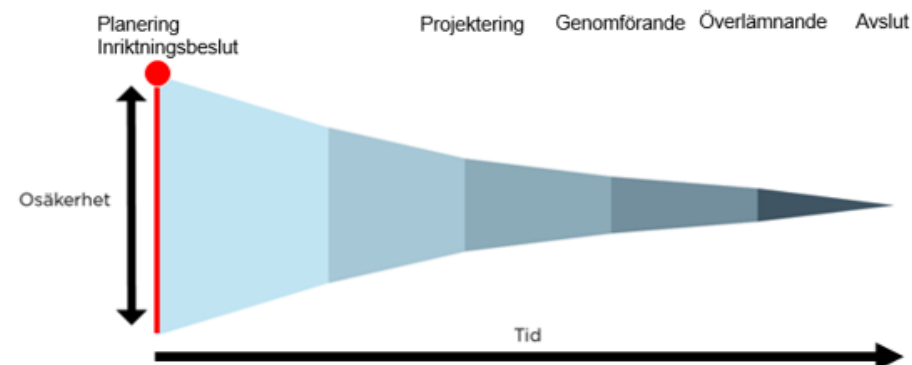


Illustration över hur osäkerheter över tid förändras och minskar. Kunskapen om projektet ökar i takt med att man genomför utredningar och inhämtar underlag, och därmed minskar osäkerhetsgraden över tid.

Kontakt



**Information i
exploateringsnämnden**
Utfärdat 2024-10-21
Diarienummer EXF-2023-00404

Handläggare
Christer Niland och Elisabet Gondinger
Telefon: 031-368 25 05
E-post: christer.niland@exploatering.goteborg.se,
elisabet.gondinger@exploatering.goteborg.se

Uppföljning av exploateringsnämndens projekt/program med hög komplexitet

Nämndsammanträde: 2024-10-21

Kursiv text = oförändrad sedan föregående rapportering.

Projekt/Program
INVESTERING
Bytespunkt Haga
Tid: Trafikverket har meddelat att trolig tid för trafikstart av Haga och Korsvägen är 2030. Principiellt kan sägas att Bytespunkt Haga då försenas i motsvarande grad. Dock krävs mer detaljerade tidsplaner från Trafikverket för att en mer exakt analys ska kunna göras. Mer information från Trafikverket gällande tidsplan förväntas komma under andra hälften av 2024 från Trafikverket och de tilldelade entreprenaderna. Kostnad: Förseningen, enligt ovan, kommer att innebära viss ekonomisk konsekvens. Exempelvis uppstår kostnader kopplade till att hålla projektorganisationen under längre tid. Det finns en risk att stadsmiljöbidraget för cykelgaraget inte betalas ut av Trafikverket eftersom Trafikverkets projekt som ska bygga anläggningen för staden är försenade och cykelgaraget ska enligt avtalet vara klart senast 2027, vilket Trafikverkets projekt inte kommer kunna vara som det ser ut nu. Innehåll: Exploateringsnämnden beslutade i juni månad att hemställa till kommunfullmäktige att få i uppdrag att säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Beslut i kommunfullmäktige kring detta avvaktas av projektet.

Brunnsbo-Linné

Tid: Delen Brunnsbo – Hjalmar påverkas tidsmässigt av förskjutningar i de stora detaljplanerna inom Backaplan (DP2, DP3 och DP4) samt detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo. Än så länge bedöms dock sluttiden 2029 vara möjlig att hålla.

För etappen Frihamnen – Lindholmen pågår produktion planenligt.

För etappen Lindholmen – Linnéplatsen är projektets plan- och prövningsprocesser på kritisk linje. Dock bedöms fortsatt att tidpunkten för samråd för detaljplaner och järnvägsplan (maj 2025) kan hållas.

Kostnad: Inga avvikelser att rapportera avseende projektets totala budget eller prognos.

För delen Frihamnen – Lindholmen (där produktion pågår) bedöms nu cirka 40 % av entreprenadens ingående delar vara upparbetat. Risker och osäkerheter i entreprenaden bedöms nu minska då de flesta arbeten under mark är färdigställda och de tongivande delarna är spårarbeten.

Innehåll: I programmet ingår att bygga Frihamnskopplingen mellan Frihamnen och Hjalmar Brantingsgatan. Utbyggnad kan endast ske i samband med att Hjalmar Brantingsstråket byggs om. Osäkerhet råder kring denna utbyggnad.

Masthuggskajen

TID: Utbyggnad av Allmän plats har god framdrift och löper på enligt plan. Dock påverkas allmän plats av förseningar på kvarter varför tidplanen i kommande delar har behövts planeras om. Utbyggnad av kvarter är däremot i större omfattning påverkad av rådande marknadsläge främst avseende bostadsbyggande.

I arbetet med uppdatering av Mastertidplan 6.1 har följande större förändringar för Allmän plats identifierats:

- Förlängning av byggtid på södra sidan av Första Långgatan med 1 år
- Järnvågsparken möjlig att tidigarelägga till 2026 - 2027 i stället för 2030 - 2031.
- Sluttiden av projektet har förskjutits med ca 1,5 år

KOSTNAD: Kvarstående osäkerheter i programmet såsom index på exploateringsbidraget, kostnader för flytt av ledningar på kvartersmark som Älvstranden förvärvat av staden samt tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad kan komma att påverka programmets netto i löpande priser. Frågorna hanteras i en arbetsgrupp utsedd av exploateringsförvaltningens direktör och Älvstrandens VD. Förslag till hantering är klart hösten 2024 och kommer därefter att presenteras för exploateringsnämnden.

INNEHÅLL: Älvstranden och exploateringsförvaltningen är överens om avsteg från genomförandeavtalet avseende den så kallade Linbanetomten (kvarter C1) så tillvida att denna inte överläts till Älvstranden.

Konstuppdragen på Östra respektive Västra MHK har tilldelats Katja Larsson och Johanna Gustafsson Fürst. Implementeringen av konstverken samordnas med projekteringen. I Västra MHK består konstverket av två delar; en undersökande del som ska leda fram till ett permanent konstverk. T.ex. kommer konstnären att ta hand om några av de träd som tas ner i allén mellan Järntorget och Olof Palmes Plats som en del i konstinstallationen.

Programmet har identifierat behov av att utveckla arbetet med samverkan och trygghet, kulturfrågor, energiförbrukning och hållbarhet. Organisationen "Samverkan Masthuggskajen AB" är etablerad och en temagrupp för kulturarbete har startat. Även arbete med att ta fram en klimat- och energihandlingsplan för alla delar inom Masthuggskajen har startat. ÄU/DP Kvarter är ansvariga för alla dessa och Allmän plats deltar i relevanta delar.

Skeppsbron

Tid: KF har fattat beslut om att påbörja arbetet med en ny detaljplan samt att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan. Dessutom att avbryta allt arbete med Skeppsbrogaraget.

Kostnad: Se ovan

Innehåll: Se ovan

Knutpunkt Korsvägen

Tid: När Västlänken kan tas i drift och uppgångarna behöver fungera bedöms idag osäkert, men vi bedömer att stadens projekt kan vara färdigställt tills hela tågtunneln är klar för trafikering.

Produktionsplanering visar på en entreprenadtid om ca 3 år för projektet, vilket ger ett färdigställande ca 3 år efter övertagande av mark.

Projektet har arbetat med ett antagande att staden får tillgång till ytor för produktionsstart Q2 2027. Projektet har nu fått indikationer på att detta kan skjutas fram ett halvt till 1 år.

Kostnad: Återlämnas marken ej som hela ytor, medför uppbyggnad i mindre etapper en kostnadsökning. Förskjutningen av tunnelprojektet innebär en viss ekonomisk konsekvens, exempelvis uppstår kostnader kopplade till att hålla projektorganisationen under längre tid.

Innehåll: Inget att rapportera.

Kvilleleden, gator vid Backaplan (DP0)

Tid: Tidplanen är pressad men upphandling av de entreprenader där huvuddelen av de kommunala delarna ligger är under upphandling. Tilldelning av den första större entreprenaden förväntas ske under hösten 2024.

Kostnad: Inget att rapportera.

Innehåll: Trafikverket har tagit fram ett reviderat förslag avseende utformning av Lundbyleden, på grund av att nuvarande föreslagen utformning bedömdes innebära för stora avsteg från riktlinjerna i VGU (Vägars och Gators Utformning). Analys pågår om och hur detta påverkar kommunala vägnätet.

Gång- och cykelbro över Göta älv

Tid: Detaljplanens samråd är avslutat och hantering av yttranden pågår.

Kostnad: En komplett uppdatering enligt metodik för successiv kalkylering har nu genomförts. Kalkylen visar risk för överskridande av den ekonomiska planeringsramen, vilket bland annat har sitt ursprung i förändrade dimensionerande förutsättningar för sjöfarten.

Innehåll: TU med avseende på beslut om brons principiella design är under framtagande, baserat på information till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Citybuss Norra älvstranden

Tid: Upphandling av konsult för detaljprojektering av etapp 1.1 (Lindholmen – Eriksberg) annonserades i april och tilldelades i juni. Detaljprojektering av citybuss-stråket startades i augusti 2024, medan projektering av motsvarande pendlingscykelsträcka påbörjas efter beslut om utformning. Projektering av etapp 1.2 (Eriksberg – Ivarsberg) kommer att handlas upp under hösten.

Kostnad: Inget att rapportera.

Innehåll: Uppdraget att återkomma till exploateringsnämnden avseende alternativa utformningar av pendlingscykelstråket planeras för återredovisning i exploateringsnämnden i november månad. Tre principiellt olika alternativ arbetas fram för närvarande.

Citybuss Backastråket

Tid: Ytterligare förskjutningar av detaljplan Gåsagången ökar risken för ytterligare förskjutning av projektets färdigställande. Upphandling av entreprenad för den södra delen kommer att genomföras under hösten. En del förberedande upphandlingar pågår såsom besiktning av fastigheter, utförande av bulleråtgärder samt byggledningsorganisation mm.

Kostnad: Inget att rapportera.

Innehåll: Projektering av södra delen är färdigställd och byggentreprenad kommer att upphandlas.

Högvattenskyddsprogrammet

Tid: Högvattenskyddet planeras utifrån att inre vattenvägar skall vara skyddade till 2040 och yttre skyddsportar skall vara på plats till 2070. Tidsplanen är mycket utmanande.

Inriktningsbeslut för ett första område (Lindholmen) planeras under 2024.

Kostnad: Högvattenskyddsprogrammet saknar för närvarande ekonomiskt inriktningsbeslut. En beräknad fördelning över de kommande åren är medtagen i investeringsnominering.

Innehåll: Högvattenskyddsprogrammet saknar ett innehållsmässigt inriktningsbeslut, utöver definitionen i Tematiskt Tillägg till Översiktsplan.

EXPLOATERING

Centralen

Tid: Mark- och miljööverdomstolen har fastställt kommunens beslut att anta detaljplan Norr om Centralstationen.

Avseende detaljplan Norr om Nordstan så beviljades inte prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen varvid detaljplanen har vunnit laga kraft. Därav kan Centralenområdet sägas ha en ny tidsmässig baseline. Utbyggnad av allmän plats inom detaljplan Västlänken station Centralen pågår, i samverkan med Västlänken samt Jernhusens byggande av stationsbyggnad och Park Central. Likaså pågår utbyggnad av Vasakronans projekt Kaj 16 inom detaljplanen för Lilla Bommen.

Kostnad: Programmet är förknippat med relativt stora ekonomiska osäkerheter, dels avseende kostnader för utbyggnad av allmän plats men också osäkerheter kring byggrättsvärden mm. En större ekonomisk översyn av programmet kommer därför att göras under hösten 2024.

Innehåll: Underskott av friytor i området (torg och parker) samt skola / förskola. Stadsutvecklingsidéer är därför under framtagande för såväl kajparken som Packhusplatsen. Dessa kommer att läggas fram för beslut till stadsbyggnadsnämnden under hösten 2024. Underhand definieras samtidigt minsta erforderliga återställningsarbete vid Kvarnberget, med avseende på att kunna säkra Västlänkens öppnande.

Frihamnen

Tid: Startmöte planprogram har nu skett i september månad. Godkänt Planprogram Q4 2026 enligt Planavtal från SBF. Tidigast under 2025 kan ytterligare detaljplaner startas upp enligt de senaste beskederna från SBF.

Tidplanen för Dp0 (Polestar) är bekräftat framskjuten. Nytt besked från Polestar tidigast till årsskiftet.

Lundbyhamnen: Ansökan om miljötillstånd har ännu inte lämnats in. Planerad inlämning av ÄU 13/9.

Kostnad: En ekonomisk genomförandeplan och kalkyl för kommer att arbetas fram inom det omstartade planprogrammet med hänsyn taget till beslut taget inom Ekonomisk åtgärdsplan (EÅP).

EÅP visar målet att DP1 och 2 i Frihamnen skall leverera ett överskott om minst 1 100 miljoner kronor. Dock finns osäkerheter avseende exempelvis finansiering av Hjalmar Brantingsstråket.

Innehåll: Justering av kvaliteter/nyttor kan vara aktuellt för att uppnå den ekonomiska målbilden.

Lindholmen

Tid: SBF lyfter planprogrammet för beslut om att gå ut på samråd i SBF-nämnden 17 dec. Samråd planeras att genomföras under Q1 2025.

Kostnad: Arbetet pågår med Ekonomisk förstudie som ska vara klar under oktober månad. Ingen uppdaterad information i dagsläget.

Innehåll: Inget att rapportera.

Backaplan

Tid: DP 3 signalerar risk i gällande tidplan. Ingen ny tidplan framtagen

Osäkra tidplaner för flera pågående och startklara projekt

Kostnad: Ekonomiska översynen visar på överskridande av inriktningsbesluts ram. Reviderat inriktningsbeslut bedöms behövas.

Innehåll: Brist på solljus på gårdar.

Kvalitetsmålet om blandade lägenhetsstorlekar utgår efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Kvalitetsmålet anges med hänsyn taget till att bättre kunna matcha med kommunal service samt säkerställa en blandning då statistik från tidigare projekt visar på överhängande andelar 1-2rok.

Beslut om slutna kvarter med förskolor i bottenplan ger konflikt med boende och sämre tillgång till bra friytor av tillräcklig storlek och med dåliga solförhållanden – ökade potentiella kostnader för social service.

Mål om kulturella verksamheter kan inte uppfyllas

Möjlighet att uppnå tillräckligt med friyta per boende.

Gullbergsvass

Ringön

Gamlestaden

Tid: Det finns ingen beslutad tidplan för Gamlestadsportföljen. Dock finns det avvikelser i de enskilda projekten där tidplanerna påverkas av avtalsförhandlingar (Västsvenska paketet), marknads- och konjunkturläget, komplexiteten (skyfallslösning), beroenden inom och till andra projekten ex. Munkebäcksmotet.

Ekonomi: Planeringsinriktning med ekonomiska förutsättningar beslutad för portföljen Gamlestaden. Generellt större osäkerheter avseende ökade byggkostnader och lägre försäljningsinkomster. I dagsläget inget nytt att rapportera.

Innehåll: Säkerställa behovet för skola som stadsutvecklingen genererar pågår. Behovet av förskoleplatser har tillsammans med SLK, SFF och förskoleförvaltningen bedömts inrymmas inom det befintliga beståndet samt de nya avdelningar som finns med i pågående planering.

Utredning kapacitetshöjande åtgärder i Munkebäcksmotet pågår för att säkerställa kapacitet och framkomligheten i trafiksystemet i samband med planerad stadsutveckling i Gamlestaden och Munkebäck.

Per Dubb Medicinareberget

Tid: Arbeten för nytt körfält i Annedalsmotet planeras att starta kvartal 1 2025 och beräknas pågå i 6–8 månader.

Projektering av åtgärder i Per Dubbs gatan beräknas starta ca 2028 och pågå i ca två år. Arbetena med att iordningställa Per Dubbs gatan startar efter projekteringen ca 2030. Tiderna är preliminära.

Regionen har påbörjat arbeten med nya byggnader för vård och forskning, just nu pågår förberedande arbeten inom Sahlgrenska området.

Kommunen och regionen arbetar med att se över när trafikpåverkande arbeten sker. Kommunen tillsammans med Västfastigheter undersöker möjligheterna att ha genomfartstrafiken öppen fram till 2026. Skulle det inte bli tillräcklig framkomlighet för blåljus eller kollektivtrafik så blir det avstängningar för genomfartstrafik enligt information våren 2024. Västfastigheters rivningsarbeten är framflyttade någon månad till första kvartalet 2025, beror bland annat på att rivningsloven inte är klara. Ledningsarbeten kan förekomma under hösten 2024 som kan få viss påverkan på framkomligheten.

Ekonomi: Kostnaderna för allmän plats är beräknade utifrån 2019 års priser.

Innehåll: Enligt detaljplan och av trafikkontoret upprättad GFS daterad 2020-06-17. Västfastigheter har förvärvat hus 2 och 3 från Intea Änggården. Västfastigheter kommer utreda alternativ för genomförandet av hus 2 och 3, genomförandet beräknas starta omkring 2026.

Ny arena och evenemangsområde

Tid: KF fattade 2023-06-08 beslut om placering av en ersättningsarena till Scandinavium i syfte att kunna bibehålla pågående verksamhet i så stor utsträckning som möjligt.

SBF har i beslut om samråd för planprogrammet yrkat på att man bör utreda integrerad förskola i stället för skola för att ha möjlighet att öka exploatering. Vi behöver därför skissa om yta för skola, men vi saknar arkitekt. SBF skissar till vi har ny arkitekt, men utredningar som behövs för samråd hinns inte med och kan påverka innehållet.

Ekonomi: Budget för exploateringsprojekten satt utifrån bedömd initial inriktning.

Strukturen är inte helt satt vilket gör att innehållet kan förändras och därmed påverka ekonomin.

Exploateringsnämnden godkände den 23/9 att medel får tas i anspråk för förtida åtgärder vilket gör att vi har bättre möjlighet att arbeta parallellt för att klara tidplan i sin helhet

Inriktningsbeslut för exploatering tas upp i exploateringsnämnden i november

Innehåll: Uppdragets omfattande innehåll med bland annat nya arenor, nytt centralbad samt att området föreslås innehålla, förskolor, bostäder, verksamheter m m med erforderligt behov av allmän plats innebär utmaningar att få plats.

Ny inriktning är att förskola ingår i detaljplanen och att skola löses utanför planområdet.

Arkeologi i Burgårdsparken påverkar bostadsvolymer i Norra detaljplanen och arbete pågår med att utreda hur det påverkar.

Skanstorget

Tid: Beslut om samråd 2024-08-27. Samråd pågår. Ärendet planeras att tas upp i EXN i nov.

Ekonomi: Generellt större osäkerheter avseende marknadsläget, ökade byggkostnader avseende kvartersmark och allmän plats samt lägre försäljningsinkomster. Fördyrande förutsättningar för en förskola vid Skansbergets fot (souterräng, bef. markanläggningar, kulturmiljö mm).

Innehåll: Planarbetet innebär att avsteg från uppställda krav/värden i markanvisnings-tävling/ markanvisning genomförs p g a risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Justeringar omfattar bl. a förändrad kvartersstruktur för bostäder och förskola, förändrad

gestaltning, antal bostäder, minskad grad av ersättningsparkering, förändrad allmän plats/torgyta mm. En fristående förskola om 4 avdelningar föreslås vid Skansbergets fot.

Frölunda Torg

Tid: Målet är att komma ut på granskning så snart som möjligt. Detaljplanen tas därför upp i stadsbyggnadsnämnden ("SBN") den 19 november och granskningstiden startar därefter i december 2024. *Stadsbyggnadsförvaltningen ("SBF") har fattat beslut om att detaljplanen ska delas ytterligare en gång för snabbare framdrift. Kvarstående del motsvarar ca 2/3-delar av tillkommande byggrätter.*

Projektfas: Inför granskning. Exploateringsförvaltningen ("EXF") äger ingen kvartersmark inom detaljplaneområdet som tilldelas nya byggrätter. EXF har att bevaka påverkan på allmän plats. EXF inflytande över tidplanen är begränsad.

Ekonomi: *Detaljplanen delades inför samråd efter beslut i Byggnadsnämnden vilket medförde en lägre total kostnad för utbyggnad av allmän plats. Den nya delningen av detaljplanen kan även innebära en total lägre kostnad för utbyggnad av allmän plats men eftersom frågor/utredningar fortfarande pågår kring innehåll finns risk att kostnader förändras och med en förskjuten tidplan finns även en risk att kostnaderna för projektet ökar.*

Det finns ett tidigare beslut i fastighetsnämnden att 100 % av finansieringen av utbyggnad allmän plats inom detaljplaneområdet bekostas av exploatören. EXF behöver vara tydliga kring vilka åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Innehåll: *Då tiden är prioriterad har SBF fått accept på att lämna in tjänsteutlåtande och planhandlingar till beslut även om vissa delar behöver kompletteras senare. Då frågor/utredningar fortfarande pågår efter samråd, råder hög risk att innehållet som föreslås i detaljplanen påverkas och behöver förändras av t.ex. trafikanalyser, buller, luftmiljö och befintliga ledningar.*

EXF bör särskilt bevaka att service knuten till barnperspektivet genomförs samt att arbeta för att skapa en god gestaltad livsmiljö där stadens styrande dokument påtalar en stor brist av gröna värden inom detaljplaneområdet.

Christer Niland
Avdelningschef Stora Projekt
Programägare Älvstaden

Elisabet Gondinger
Avdelningschef Projekt Norr

Kristina Lindfors
Direktör Exploateringsförvalt.

Portföljägare Exploateringsportföljen