



Statusrapport stora komplexa projekt

Exploateringsnämnden 2024-09-23

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 2024-09-23, 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
(240826)

Status 2024-09-23, Exploatering

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

Senaste rapportering
(240826)

Status 2024-09-23, Exploatering



	Aktuell rapportering (240923)			Föregående rapportering (240826)		
Projekt / program	Tid	Ekonomi	Innehåll	Tid	Ekonomi	Innehåll
Gamlestaden						
Per Dubb, Medicinareberget						
Ny arena och evenemangsområde						
Skanstorget						
Frölunda torg						

Kontakt

**Information i
exploateringsnämnden**

Utfärdat 2024-09-03

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: 2024-09-23****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.

Under september månad förväntas produktionsarbeten att återupptas inom delar av de nu upphandlade 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: Detaljprojekteringen för stadsrum Haga är färdigställd och projektet avvaktar nu med avseende på upphandlingar tills projektet har mer information kring tider för Västlänkens färdigställande.

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: Minskade osäkerheter i projektets tidsplan på grund av förbättrad framdrift i planeringsprocesser.

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. Inkoppling av spår mot Hisingsbron har genomförts under sommarens spårstopp.

För etappen Lindholmen – Linnéplatsen är projektets plan- och prövningsprocesser på kritisk linje. Beslut om samråd för planprogrammet för Linnéplatsen är bordlagt i stadsbyggnadsnämnden. Dock bedöms fortsatt att tidpunkten för samråd för detaljplaner och järnvägsplan (maj 2025) kan hållas. Ytterligare förskjutningar av planprogrammet kan dock komma att påverka etappens tidsplan som helhet.

Kostnad: Inget 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.

För närvarande pågår diskussioner kring gränsdragning för projektets finansiering med avseende på bland annat åtgärder på Stigbergstorget, kopplingar över Oscarsleden till södra Älvstranden samt skyfallshantering vid Linnéplatsen.

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: 1. Revideringsarbete för Mastertidplan (MTP) ver 6.1 pågår, vilket ger indikation på försening med 1,5 år, varpå programmet bör nå sitt mål Q4 2031. Beslut om MTP 6.1 väntas efter sommaren, pga behov av fördjupade analyser av bygglogistik kopplat till senareläggning av Riksbyggens fastigheter A2 och B2 samt E4. Samordning mellan Kvarter och Allmän plats pågår. Konsekvenser på allmän plats p.g.a. kvarters ändrade tider har identifierats och presenterats. Godkännandet av MTP 6.1 har beslutats att skjutas fram till september p.g.a. behov av fördjupade analyser av bygglogistik kopplat till senareläggning av Riksbyggens fastigheter A2 och B2. DP Kvarter har aviserat om eventuell ytterligare försening till november. Frågan tas upp på PLG i september.

2. Lågkonjunktur och svajig bostadsmarknad medför oönskade konsekvenser i tid genom senare byggstartar på Kvarter, men även ekonomi och till viss del kvalitet.

KOSTNAD: 1. MHK ligger kvar med sin investeringsram på 2 340 mkr sedan beslut under våren -24, vilket möjliggör att leverera planerad kvalitet genom bla färjeläge och nedre

bryggdelar på Halvön. Dock finns kvarstående osäkerheter avseende exempelvis indexuppräknning av exploateringsbidrag.

2. DP Allmän Plats via ExF söker medfinansiering för kollektivtrafikåtgärder i MHK ur regional plan. Medfinansiering med upp till 50% för byggnationsskedet kan fås för kollektivtrafikåtgärder som byggs under åren 2026-2029.

INNEHÅLL: 1. Programmet planerar att leverera det innehåll och de kvaliteter som planerats för i tidigare skeden. Utöver detta har det tillkommit delar som utförs inom ramen för program MHK men som finansieras av ExF. Dessa är Olof Palmes Plats torget samt påseglingsskydd öster om halvön.

2. Uppdatering pågår av MHK klimathandlingsplan, där en klimatkalkyl ingår. Arbetet är gemensamt för Kvarter och Allmän plats (AP).

3. Arbetet inom Samverkan Masthuggskajen är igång, likaså har arbetet inom Trygghetsforum och Etableringsforum påbörjats. Vidare pågår Temagruppens arbete med nulägesanalys samt identifiering av konkreta planer och mätbara mål för kulturverksamhet. Bland annat utarbetas åtgärder för att öka säkerheten för tredje man kring Masthamnsgatan och Värmlandsgatan, innefattar bland annat ny linjedragning och tydligare skyltning. Insatser mot felparkerade bilar har även startat.

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 arbetar nu med antagande att staden får tillgång till ytor för produktionsstart Q2 2027.

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: Tidskrävande arbete avseende på prioriteringar och optimering av funktioner, säkerhet, tillgänglighet och gestaltning.

Kvilleleden, gator vid Backaplan (DP0)

Tid: Tidplanen är pressad men upphandling av de entreprenader där huvuddelen av de kommunala delarna ligger är under upphandling. Sista anbudsdag är i september månad.

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: Samråd för detaljplanen för bron pågår den 29 maj – 13 augusti. Begäran om förlängd svarstid har inkommit. Genomförandestudien förväntas slutlevereras under september månad.

Kostnad: En mindre översyn av den successiva kalkyl som var underlag till inriktningsbeslutet (projektram 900 mnkr i 2020 års prisnivå) har gjorts av projektet. En komplett uppdatering enligt metodik för successiv kalkylering planeras göras i september efter att under våren ha arbetat fram en rad grundläggande förutsättningar såsom ett huvudförslag för designen, grundläggning och stabilitetsåtgärder.

Översynen som gjorts indikerar att det kan bli svårt att hålla den tilldelade projektramen. Den tidigare kalkylen som ligger till grund för inriktningsbeslutet är delvis gjord utifrån andra förutsättningar än dagens kunskapsläge.

Innehåll: Stadsbyggnadsnämnden har fattat inriktningsbeslut avseende att bron skall vara en dubbelklaffbro med överliggande motvikter. Dessutom har stadsbyggnadsnämnden godkänt projektets ansatser avseende linjeföring, brosektion, segelfri höjd och farledsbredd. Dialog pågår med Sjöfartsverket, Trafikverket och länsstyrelsen med avseende på dimensionerande förutsättningar avseende sjöfarten.

Under hösten kommer beslut om brons principiella design behöva fattas, baserat på information till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden och därefter beslut i 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 startas 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.

Den 12 juni 2024 genomfördes ett dialogmöte med boende på Eriksberg på plats i Sörhallsparken. Mötet var välbesökt och bland dem som deltog var kritiken mot att anlägga pendlingscykelstråk stor. Det finns en förväntan bland de boende att få ta del av alternativa förslag innan beslut om utformning äger rum.

Kostnad: Inget att rapportera.

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

Citybuss Backastråket

Tid: Detaljplan för Gåsagången förväntas gå ut på granskning under q4 2024, vilket i sådana fall ger projektet mer säkra tidsmässiga förutsättningar. 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 bygggrättsvärden 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: Huvudprogram Frihamnen förbereder inför uppstart av planprogram för Frihamnens inre delar i höst. Tidplanen för detaljplan 0 (Polestar) är bekräftat framskjuten. Ny tid för samråd ännu inte satt.

Ett uppdaterat förslag till huvudtidplan för Frihamnen har tagits fram. Baserat på att Frihamnen är en väsentlig del av Sverigeförhandlingens bostadsåtagande så visar tidplanen att detaljplaner för de inre delarna av Frihamnen bör startas under 2025.

Ett intensivt arbete pågår också, i samverkan med Älvstranden, Göteborgs hamn och Sjöfartsverket, för att ge förutsättningar för utfyllnad av Lundbybassängen i enlighet med ÖP. Ett antal avtal kommer att behöva tecknas och ett inriktningsbeslut behövs i stadsbyggnadsnämnden. Detta sker parallellt med att ansökan om miljödom lämnas in av Älvstranden.

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: Målsättningen är att färdigställa planprogram och ekonomisk förstudie under hösten så att stadsbyggnadsnämnden kan fatta beslut om samråd av planprogrammet i december månad. Ett uppdaterat förslag till huvudtidplan för Lindholmen är framtaget. Eftersom även Lindholmen är en del av Sverigeförhandlingens bostadsåtagande är det betydelsefullt att ytterligare detaljplaner startar i området under 2025 – 2026.

Kostnad: Ingen uppdaterad information i dagsläget. Ekonomisk förstudie kommer att tas fram under hösten 2024.

Innehåll: Inget att rapportera.

Backaplan

Tid: Stadsbyggnadsnämndens beslut om återremiss i stadsbyggnadsförslagen gällde även pågående detaljplan 2 och 3. Reviderad lösning med förskolor integrerat i kvarteren ger en konstaterad tidsförskjutning om minst 6 månader.

Revideringen kan i sin tur påverka arbetet med underlagsutredningar i både DP2 och DP3 trafikförslag, ledningsförläggning, dagvatten-skyfall, luft och lokalklimat, ekonomi och genomförande.

Arbetet med förstudien för Västra Backaplan skjuts ett kvartal pga behovet av att prioritera framdrift i pågående planer.

Trafiklösningar i Dp4 kopplat till Hjalmar Brantingsstråket och Lundbyleden kräver utredningsinsatser både på systemnivå och lokalt. Ännu oklar tidsförskjutning.

Förskjuten tidplan DP2 kan påverka spårprojektet med start 2029.

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om stadsbyggnadsförslag och uppdrag för detaljplan för förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan.

Kostnad: Nuvarande prognos tyder på att det ekonomiska inriktningsbeslutet inte kan hållas med nuvarande omfattning. Prognosen är ett resultat på -337 miljoner kronor mot indexuppräknat inriktningsbeslut på -305 miljoner kronor. Därtill finns betydande risker.

Utbyggnad av Hjalmar Brantingsstråket saknar fullständig finansiering.

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. Arbetsna 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.

Ekonomi: Budget för exploateringsprojekten satt utifrån bedömd initial inriktning. Risk att intäktsbringande byggrätter trängs ut till följd av ytanspråk från övriga ingående verksamheter samt att önskemålen om gestaltning av allmän plats innebär behov av budgetrevidering.

Innehåll: Uppdragets omfattande innehåll med bland annat nya arenor, nytt centralbad samt att området föreslås innehålla skola, förskolor, bostäder, verksamheter m m med erforderligt behov av allmän plats innebär utmaningar att få plats. Höstens skissarbete har prövat olika möjligheter och en gemensam grundstruktur har tagits fram. Arbete pågår för att programmera kvarteren och göra avvägningar mellan olika intressen samt bedöma genomförbarheten.

Skanstorget

Tid: Information inför beslut om samråd i exploateringsnämnden 2024-08-26 och beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden 2024-08-27. Samråd planeras kvartal 3-4 2024.

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 markanvisningstävling/ 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: 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. Då många frågor/utredningar fortfarande pågår finns det en risk att tidplanen förskjuts ytterligare. 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 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
Portföljägare Exploateringsportföljen

Kristina Lindfors
Direktör Exploateringsförvalt.