

**Information i
exploateringsnämnden**

Utfärdat 2024-11-13

Diarienummer EXF-2023-00404

EXN: 2024-11-18

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

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. Innehåll: KF beslutade att säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Resenärsfunktionen med avseende cykel ska nu uppfyllas ovan mark .
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.

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:

- Lekplatsdelen i 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 ÄU förvärvat av staden samt tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad kan komma att påverka programmets netto och även kostnader. Frågorna hanteras i en arbetsgrupp utsedd av exploateringsförvaltningens direktör och Älvstrandens VD. Parterna har enats om ett förslag till hantering som kommer att presenteras för exploateringsnämnden och ÄU:s styrelse 18-19 november. Därefter planeras ett tilläggsavtal till genomförandeavtalet att tecknas mellan parterna.

Exploateringsförvaltningen kommer att söka medfinansiering för kollektivtrafikåtgärder i ur regional plan. Medfinansiering med upp till 50% för byggnationsskedet kan fås för kollektivtrafikåtgärder som byggs under åren 2026 - 2029. Ett första beslut på medfinansiering gällande Hållplats Järnvägen har beviljats på 1,9 mnkr.

Programmet har en potentiell intäkt i exploateringsbidrag från ny detaljplan för Fryshuset (dp Andréegatan). Detaljplanen är i uppstartsskede och ett föravtal (innan planavtal) med exploitören ska tecknas.

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.

Konstuppgiften 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. Till exempel 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 samt 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.

Dp Andréegatan kommer att införlivas i program Masthuggskajen. Allmän plats behöver anpassas till kommande plan.

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 2028.

Kostnad: Inget att rapportera

Innehåll: Det finns vissa delar som behöver justeras framöver då kringliggande projekt och förändrade förutsättningar har tillkommit.

Kvilleleden, gator vid Backaplan (DP0)

Tid: Tidplanen är pressad men upphandling av de entreprenader där huvuddelen av de kommunala delarna ligger är under upphandling.

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) avvaktas med anledning av eventuell större förändring av projektet till utbyggnad av spårväg, se innehåll nedan.

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.

För närvarande bearbetas ett förslag om en större ändring av projektet genom att pröva idén att ersätta förberedelsen för spårväg i etapp II (då denna är mycket kostsam och en spårväg sannolikt ligger långt i framtiden) med att istället förlänga spårvägen från Lindholmen till Eriksberg. Detta kommer i sådana fall att kräva beslut i stadsbyggnadsnämnden, i kommun- och regionfullmäktige samt genom reviderat avtal inom Sverigeförhandlingen.

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, Marieholm mm) 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: Inget att rapportera.

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 2026 kan ytterligare detaljplaner startas upp.

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

Lundbyhamnen: Ansökan om miljötillstånd har ännu inte lämnats in.

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 (Detaljplan) 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: Osäkerheter i beslutsprocess kring skapande av kulturhuset.
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. Utredning skyfall främst inom ramen för Gamlestads torg etapp 2 pågår, risk för ökade kostnader.

Innehåll: Säkerställa behovet för skola som stadsutvecklingen genererar pågår. Inget nytt att rapportera,

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. Regionen har förvärvat hus 2 och 3 från Intea Änggården. Regionen kommer genomföra en hyresavtalsupphandling för hus 2 och 3 för att pröva om det kan vara ett alternativ till att Västfastigheter genomför projektet. 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. Nya inspel i sent skede gör att man har svårt att hinna med till samråd.

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 för beslut om fortsatt planeringsinriktning i exploateringsnämnden 18 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. Det finns även utmaningar med att hitta utrymme för PRH platser inom kvartersmark för arenorna kopplat nya säkerhetsregler.

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: Plansamråd pågår. Tjänsteutlåtande som omfattar samrådsyttrande samt förlängning av markanvisning tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2024-11-18.

Ekonomi: Projektnettot visar på ett försiktigt positivt resultat för exploateringsnämnden. Generellt större osäkerheter avseende marknadsläget, ökade byggkostnader avseende kvartersmark och allmän plats samt lägre försäljningsinkomster. Fördyrande förutsättningar för genomförande av förskola vid Skansbergets fot. Investering, drift och underhåll bedöms bli högre än normalt.

Innehåll: En omfattande bearbetning av tävlingsförslaget (markanvisning) har ansetts vara nödvändig mot bakgrund av risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Bearbetningen omfattar bl. a förändrad kvartersstruktur för bostäder och förskola, förändrad gestaltning, antal bostäder, minskad grad av ersättningsparkering, förändrad allmän plats/torgyta mm. Mot bakgrund av ovan kommer kravet i markanvisningen om 200 lägenheter samt krav på ersättningsparkering om 1/1 inte att kunna uppfyllas.

Planförslaget innefattar en fristående förskola om 4 avdelningar 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