

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-20

Ärendenummer EXF-2025-00342

EXN 2025-04-22

Handläggare

Ylva Blom, Lovisa Altsäter, Cezarina Donosa

Telefon: 031-3681184

E-post: ylva.blom@exploatering.goteborg.se

Ekonomiska avvikelser i exploateringsprojekt där utgifterna överstiger 1000 prisbasbelopp

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutar om ny nettobudget för följande projekt:

Projekt	Ny budget	Avvikelse	Ärendenummer
Ringön spårvagnsdepå	-265,0 mnkr	-72,5 mnkr	EXF-2023-02390
Västlänken centralstation dp	-200,0 mnkr	-124,2 mnkr	EXF-2023-00269
Rambergsvallen bostäder dp	+137,2 mnkr	+2,5 mnkr	EXF-2023-03374

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattar beslut om negativa nettoavvikelser, det vill säga beslut om ny nettobudget, i de exploateringsprojekt där genomförandebeslut har tagits och där utgifterna överstiger 1000 prisbasbelopp. I föreliggande projekt finns behov av ny nettobudget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De negativa nettoavvikelserna har en negativ påverkan på exploateringsekonomin och självfinansieringsgraden för exploateringsportföljen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ekologiska överväganden är gjorda av stadsbyggnadsförvaltningen inför antagandet av detaljplan. Exploateringsförvaltningen har ur sitt perspektiv ingen anledning att tillföra ny information eller göra en annan bedömning av denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Sociala överväganden är gjorda av stadsbyggnadsförvaltningen inför antagandet av detaljplan. Exploateringsförvaltningen har ur sitt perspektiv ingen anledning att tillföra ny information eller göra en annan bedömning av denna dimension.

Samverkan

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

Ärendet

Exploateringsnämnden fattar beslut om negativa nettoavvikelser, det vill säga beslut om ny nettobudget, i de exploateringsprojekt där genomförandebeslut har tagits och där utgifterna överstiger 1000 prisbasbelopp.

Beskrivning av ärendet

Beslut kopplade till exploateringsinvesteringar med uppskattade totala utgifter över 1000 prisbasbelopp (cirka 58,8 miljoner kronor 2025) beslutas av exploateringsnämnden. Exploateringsinvesteringar med uppskattade totala utgifter upp till 1000 prisbasbelopp hanteras som delegationsbeslut. Handlar det om exploateringsinvesteringar med uppskattade totala utgifter per projekt över 5200 prisbasbelopp (cirka 305,8 miljoner kronor 2025) eller investering av principiell beskaffenhet fattar kommunfullmäktige besluten.

Utifrån exploateringsnämndens delegationsordning 3.3.9 *Genomförandebeslut för exploateringsinvestering med uppskattade totala utgifter upp till 1000 prisbasbelopp per projekt* fattar nämnden genomförandebeslut, inklusive nettobudget, för de exploateringsprojekt där utgifterna överstiger 1000 prisbasbelopp. Nämnden fattar också beslut om negativa nettoavvikelser för dessa exploateringsprojekt.

För exploateringsprojekt med en utgiftsbudget överstigande 1000 prisbasbelopp redovisas negativa avvikelser per projekt nedan:

Projekt Ringön spårvagnsdepå

Projektnamn, projektnummer	Nuvarande nettobudget (mnkr)	Förslag på ny nettobudget (mnkr)	Avvikelse (mnkr)	Ärendenummer
Ringön spårvagnsdepå, II451	-192,5	-265,0	-72,5	EXF-2023-02390

Västfastigheter har byggt en spårvagnsdepå på Ringön. Det finns ett samarbetsavtal mellan Västra Götalandsregionen och kommunen som är godkänt av kommunfullmäktige. Kommunen har löst in och äger marken som ska säljas vidare till Västfastigheter.

Enligt överenskommelse mellan Västfastigheter och kommunen ska Västfastigheter genomföra saneringen av depåfastigheten och merkostnaden för saneringen ska dras av på köpeskillingen. I exploateringsprojektets nuvarande budget finns 100 miljoner kronor till sanering

Saneringen är klar och har blivit dyrare än vad prognosen visade, både för Västfastigheter och kommunen. Orsaker till fördyrningen är att det varit mycket asbest i marken, generellt mer förorenat än vad man trodde, vilket har lett till att efterhanteringen blivit dyrare. Projektets netto påverkas från minus 192,5 miljoner kronor till minus 265,0 miljoner kronor.

Projekt Västlänken centralstation dp

Projektnamn, projektnummer	Nuvarande nettobudget (mnkr)	Förslag på ny nettobudget (mnkr)	Avvikelse (mnkr)	Ärendenummer
Västlänken centralstation dp, II219	-75,8	-200,0	-124,2	EXF-2023-00269

Detaljplanen hanterar allmän plats och stationsentréer i anslutning till Västlänken samt två byggrätter ovanpå Västlänken. Jernhusen äger kvartersmarken och byggnation pågår. Detaljplanen är en viktig pusselbit i omvandlingen av centralenområdet.

2020 gjordes en enklare kostnadsbedömning för allmän plats, som pekade på 100 miljoner kronor. Exploateringsavtalet med Jernhusen anger att de ska finansiera 43,6 procent av utgiften för allmän plats. Kostnadsbedömningen står med i exploateringsavtalet och angavs som en riktkostnad i det fortsatta arbetet.

Genomförandestudien från 2021 visar på att den totala kostnaden för allmän plats ökat till cirka 265 miljoner kronor. Nu är entreprenör (Peab) upphandlad och såväl projektering som byggnation pågår. Ny prognos visar på en kostnad för allmän plats på cirka 450 miljoner kronor. Detta innebär att projektnettot skulle landa på ca -200 miljoner kronor.

Ökningen av kostnaderna, sedan genomförandestudien gjordes 2021, beror dels på den stora indexökningen de senaste åren, dels på att genomförandestudien underskattade behovet av geotekniska åtgärder. Marken sätter sig olika beroende på om det är tunnel eller lera under, vilket medför behov av olika åtgärder i gränsen mellan lera och tunnel.

Platsens förutsättningar gällande grundläggning (lera, byggnation ovan/nära Västlänken) och dagvattenhantering ger högst begränsade möjligheter att minska utgifterna. Ändrade materialval och minskad kvalitet på park skulle kunna tänkas minska utgifterna något men är tveksamma åtgärder med tanke på detaljplanens läge och funktion.

Projekt Rambergsvallen bostäder dp

Projektnamn, projektnummer	Nuvarande nettobudget (mnkr)	Förslag på ny nettobudget (mnkr)	Avvikelse (mnkr)	Ärendenummer
Rambergsvallen bostäder dp, IB453	134,7	137,2	+2,5	EXF-2023-03374

Anledningen till den positiva avvikelsen är att utgifterna för utbyggnad av gata och park inte blev så stora som budgeterat och att återstående del av riskreserven, 2 miljoner kronor, inte har behövts användas.

En ekonomisk slutreglering pågår och projektet kommer att avslutas inom kort.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen bedömer att de negativa avvikelserna är motiverade och föreslår exploateringsnämnden att godkänna revidering av nettobudgetarna.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr