

**Information i
exploateringsnämnden**

Utfärdat 2024-06-05

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: 2024-06-17****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 då en ny entreprenör förhoppningsvis är på plats och de har kunnat planera tidsplan.

Trafikverket har tilldelat entreprenad Rosenlund (inom Haga) vilken är en av de största nya entreprenaderna som kommer att upphandlas.

Trafikverket har tilldelat ytterligare en entreprenad, närmare bestämt entreprenad Otterhällan.

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: Exploateringsförvaltningen har färdigställt TU avseende "Återrapportering avseende fördjupad utredning av cykelgaraget vid Haga station". Förvaltningen förordar att fortsätta anlägga cykelparkeringsgarage i stationen. Ärendet är för närvarande bordlagt i exploateringsnämnden.

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

Brunnsbo – Hjalmar klar 2029

Frihamnen – Lindholmen klar 2025

Lindholmen – Linné klar 2040.

Kostnad: Inget att rapportera.

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. HD (huvuddel) 1 är slutbesiktigad (12/4) och HD 2 och HD 3 är i produktion. Planerad slutbesiktning för HD 2, 30/9. HD4 är planerad att starta i juni -24. Dock påverkas allmän plats av förseningar på kvarter varför tidplanen i kommande huvuddelar (HD5-HD7) har behövts planeras om.

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

Överdäckning av Götaleden har handlats upp av Trafikverket. Tilldelning har gått ut till NCC. Planerad byggstart Q2/Q3 -24.

Kostnad: Efter beslut i kommunfullmäktige 240321 har programmet nu en ny investeringsram, där 1 337 mnkr avser allmän plats (exkl. halvöns underbyggnad) vilket täcker prognosticerade kostnader inklusive återinförandet av två nyttor (färjeläge + nedre bryggdelar på halvön). Dock finns kvarstående osäkerheter avseende exempelvis indexuppräknning av exploateringsbidrag.

Exploateringsförvaltningen avser att söka medfinansiering för kollektivtrafikåtgärder i Masthuggskajen via regional plan. Medfinansiering med upp till 50% för byggnationsskedet kan fås för kollektivtrafikåtgärder som byggs under åren 2026 - 2029.

Exploateringsnämnden har fattat genomförandebeslut för Olof Palmes plats.

Innehåll: I och med kommunfullmäktiges beslut om utökad investeringsram är nu följande innehåll återfört till programmet:

a): Färjeläget, där dialog med stadsmiljöförvaltningen och Västtrafik om trafikering pågår.

b): Åtgärd för att möta vattnet – nedre bryggdelar.

På grund av den avbrutna planen för Skeppsbron har påseglingsskyddet för halvön lyfts in i program Masthuggskajen. Dialog med stadsbyggnadsförvaltningen om val av utförande pågår. Resonemanget pekar på att lämpligast är att bygga ett permanent påseglingsskydd som även utgör landfäste för Yttre Järnvägsbron på Skeppsbrosidan.

Olof Palmes Plats Torgyta kommer att byggas som ett investeringsprojekt på Exploateringsförvaltningen. Utförs inom Masthuggskajens entreprenad HD4 med planerad byggstart Q1 2025. Genomförandebeslut har erhållits i exploateringsnämnden 20 maj.

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

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.

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.

Ökade kostnader i projekterings-uppdraget då uppdraget förskjutits avseende prioriteringar och optimering av funktioner, säkerhet, tillgänglighet och gestaltning.

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: Inget att rapportera.

Gång- och cykelbro över Göta älv

Tid: Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om samråd för detaljplanen.

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.

Citybuss Norra älvstranden

Tid: Tidplan enligt genomförandebeslut för etapp 1.1 utgör numera baseline.

Kostnad: Inget att rapportera.

Innehåll: Genomförandebeslut för etapp 1.1 har fattats i kommunfullmäktige. Därmed kommer detaljprojektering att upphandlas. Projektet har fått mycket synpunkter från allmänheten och boende i området kring hanteringen av träd och angående parkering. Vi kommer därför att bjuda in till möten för att presentera projektets omfattning. Uppdraget att återkomma till exploateringsnämnden avseende alternativa utformningar av pendlingscykelstråket planeras för återredovisning i exploateringsnämnden i september månad.

Citybuss Backastråket

Tid: Skyfallsutredningen i detaljplan Gåsagången har ytterligare förskjutits i tid vilket förskjuter detaljplan och projektets färdigställandetid.

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. Detaljplan Norr om Nordstan är överklagad till mark- och miljööverdomstolen. Kostnad: Osäkra kostnadsberäkningar för utbyggnad av allmän plats. Osäkra byggrättsvärden för kontor och bostäder. Innehåll: Underskott av friytor i området (torg och parker) samt skola / förskola.
Frihamnen
Tid: Beslut om omstart av planprogrammet togs våren 2022 i kommunfullmäktige. I augusti 2023 återupptogs programarbetet i begränsad omfattning, med fokus på programrelaterade frågor som berör den så kallade detaljplan 0 (Polestar). Ett återuppstartande av planprogrammet pågår och detta ger nya förutsättningar för tidplanen för huvudprogrammet. Det konkreta arbetet med planprogrammet kommer dock tidigast igång efter semestern 2024, och tidigast under 2025 kan ytterligare detaljplaner startas upp. Tidplanen för detaljplan 0 (Polestar) är nu bekräftat framskjuten. Ny tid för samråd ännu inte satt. Inväntar besked från Polestar. 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: Planprogrammets samråd är framskjutet på grund av att den ekonomiska förstudien inte är klar. Ny tidsplan ännu inte satt.

Kostnad: Ingen uppdaterad information i dagsläget.

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 påverkar arbetet med underlagsutredningar i både DP2 och DP3 trafikförslag, ledningsförläggning, dagvatten-skyfall, luft och lokalklimat, ekonomi och genomförande.

Förskjutning av Stadsbyggnadsförslagen bedöms till ca 2 mån.

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.

För att takta ett ev reviderat Inriktningsbeslut med tidplaner DP2 och 3 behövdes en ekonomisk bedömning finans framme under mars månad. Bedömningen finns ej framme.

Förskjuten tidplan DP2 kan påverka spårprojektet med start 2029.

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 risker som påverkar tidplanen i de olika projekten såsom avtalsförhandlingar, marknads- och konjunkturläget, komplexiteten, beroenden inom och till andra projekt.

Ekonomi: Planeringsinriktning med ekonomiska förutsättningar beslutad för portföljen Gamlestaden. Generellt större osäkerheter avseende ökade byggkostnader och lägre försäljningsinkomster.

Innehåll: Att säkerställa social service för det behov stadsutvecklingen genererar pågår.

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. Första avstängning av körfält planeras till hösten 2024 då rivningsarbeten kommer starta.

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

Innehåll: Enligt detaljplan och av trafikkontoret upprättad GFS daterad 2020-06-17. Regionfullmäktige har 2023-06 beslutat att i någon form förvärva hus 2 och 3 samt utreda alternativ för genomförande.

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: Samråd planeras kvartal 3 2024. Sammanställning av utredningar samt framtagande av planhandlingar inför samråd pågår.

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.