

**Information i
exploateringsnämnden**

Utfärdat 2023-05-15

Diarienummer:

Handläggare

Elisabet Gondinger

Telefon:

E-post: elisabet.gondinger@exploatering.goteborg.se**Uppföljning av exploateringsnämndens exploateringsprojekt/program med hög
komplexitet, inom Exploateringsportföljen****Nämndsammanträde: 2023-05-22**

Projekt/Program	Kommentar	Åtgärd
Gamlestaden	Tid: Det finns risker som påverkar tidplanen såsom avtalsförhandlingar, marknads- och konjunkturläget, komplexiteten, beroenden inom och till andra projekt. Ekonomi: Planeringsinriktning med ekonomiska förutsättningar ej beslutad för portföljen Gamlestaden. Innehåll: Portföljen föreslås utökas med fyra exploateringsprojekt och ett projekt innehållande stadsdelspark och stadsdelslekplats.	Tid: Framtagande av riskanalys pågår. Beslut i EXN planeras tas upp 12 juni 2023 avseende förslag till godkännande av fortsatt planeringsinriktning för portföljen Gamlestaden, inklusive ekonomiska förutsättningar. Ekonomi: Beslut i EXN planeras tas upp 12 juni 2023 avseende förslag till godkännande av fortsatt planeringsinriktning för portföljen Gamlestaden, inklusive ekonomiska förutsättningar. Innehåll: Beslut i EXN planeras tas upp 12 juni 2023 avseende förslag till godkännande av fortsatt planeringsinriktning för portföljen Gamlestaden, inklusive ekonomiska förutsättningar.

Per Dubb, Medicinareberget	Tid: Risk för att omläggning, omkoppling, rivning, tunnelarbeten för fjärrvärmeledningar kan ta längre tid på grund av hinder i Per Dubbsgatan. Arbetena är en förutsättning för att regionen och exploatör ska kunna starta sina arbeten. Risk för att regionen och exploatör behöver mer tid för bygglovsprocessen, upphandling av entreprenörer samt upprätta hyreskontrakt sinsemellan alternativt att regionen köper projektet av exploatören. Ekonomi: Risk att kostnader för upprustning av allmän plats i Per Dubbsgatan kommer öka i samband med uppräkningsfrån 2019 års priser. Innehåll: Enligt detaljplan och av trafikkontoret upprättad GFS daterad 2020-06-17. Utredning och planering av kommande trafikavstängning under 2024–2027 pågår på Per Dubbsgatan.	Tid: För fjärrvärmearbeten gäller att samordna med Göteborg energi för att säkerställa framdriften för att avhjälpa tekniska, ekonomiska och avtals/fastighetsfrågor. Ekonomi: I samband med projekteringen som planeras till 2025–2026 uppdatera kostnadskalkyler. Eventuellt nytt beslut i KF kan krävas. Innehåll: Stadsmiljöförvaltningen planerar för informationsärendet för kommande trafikavstängning till Stadsmiljönämnden 2023-05-26.
--	--	---

Ny arena och evenemangsområde	Tid: I uppdraget att få fram nya arenor är tiden prioriterad. För tillfället har KS på sitt bord att ta beslut om placering av ersättare till Scandinavium. Då beslutet dröjer innebär det att hela utredningspaketet som behövs för projekten riskerar att fördröjas. Ekonomi: Det finns ännu ingen budget satt för exploateringsprojekten för området. Detta kan göras först när innehållet preciserats i pågående skissarbete. I uppdraget pekas ingår att undersöka möjligheter till att få intäkter för att bidra till Stadens finansiering av nya arenor. Innehåll: Utvecklingen av evenemangsområdet föreslås av KF:s beslut 2022-04-22 innehålla nya arenor i form av ersättare till Scandinavium, Lisebergshallen, Valhalla sporthallar samt nytt centralbad. Dessutom ska området innehålla nya skola, förskola, bostäder, verksamheter m m med tillhörande behov av allmän plats. Därtill vissa funktioner för evenemangsverksamheten bibehållas samt utvecklingsyta för Svenska Mässan skapas. Samtliga dessa funktioner bedöms svåra att få plats med inom programområdet.	Tid: Projekten arbetar utifrån huvudinriktningen, men i huvudsak med de delar som inte är beroende av vägvalsbeslutet Ekonomi: Förvaltningen arbetar med att få till samnyttjande inom kvarteren för att tillskapa så mycket byggrätter som möjligt. När skissarbetet kommit lite längre kommer budget att fastställas. Innehåll: Förvaltningen arbetar med att få till samnyttjande inom kvarteren för att tillskapa så mycket byggrätter som möjligt. För att klara önskat innehåll och målsättning kring både evenemangsområde och stadsutveckling behöver sannolikt flertalet av Stadens riktlinjer utmanas och en hög grad av samnyttjande uppnås.
Skanstorget	Tid: Projektet (planprocess) ligger efter bedömd tidplan. Samråd planeras Q4 2023. Risk	Tid: Uppföljning av tidplan vid projektgruppsmöte samt uppföljning av tid för erforderliga

	finns för att tidplan förskjuts ytterligare. Ekonomi: Budget ej beslutad. Innehåll: Projektet gör avsteg från uppställda krav/värden i markanvisningstävling/ markanvisning p g a risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård. Justeringar omfattar bl a förändrad kvartersstruktur, förändrad gestaltning, minskad grad av ersättningsparkering, förändrad AMP/torgyta mm. Justeringar påverkar bl. a ekonomisk genomförbarhet.	utredningar samt tid för erforderliga avstämningar/ eskalering vid behov. Ekonomi: Underlag för TG-beslut är under framtagande. Kalkylarbete förfinas i takt med att utredningar genomförs och förutsättningar fastställs. Ekonomisk genomförbarhet bevakas. Innehåll: Bearbetning av förslaget pågår. Knäckfrågor eskaleras inom respektive förvaltning. Justeringar och avsteg avses att lyftas upp och förtydligas i samrådsskede.
Frölunda Torg	Tid: Nuvarande tidplan från samråd: Samråd Q4, 2022 Granskning Q1, 2024 Antagande Q1, 2025. Bedömningen i detta tidiga skede är att allmän plats byggstartar år 2025, därefter planerar Exploatör att byggstarta 2025. Allmän plats bedöms vara färdigställt år 2034. Ekonomi: Detaljplanen delades inför samråd efter beslut i Byggnadsnämnden vilket medförde en lägre total kostnad för utbyggnad av allmän plats men eftersom frågor/utredningar ej är uppdaterade, eller klara,	Tid: Projektfas: Efter Samråd. Då många frågor/utredningar inte är klara än finns en risk att tidplanen förskjuts ytterligare. EXF äger ej kvartersmark inom detaljplaneområdet. Har att bevaka påverkan på allmän plats. EXF inflytande över tidplanen är begränsad. Ekonomi: En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att Exploatör finansierar 100 % av utbyggnad allmän plats inom detaljplaneområdet. Beslut fattat i fastighetsnämnden. Exploatör vill ändå förhandla och förhandling har precis påbörjats.

	efter samråd finns risk att kostnader förändras. Innehåll: Då frågor/utredningar ej är uppdaterade efter samråd, eller genomförda, finns risk att innehållet påverkas till följd av resultaten i utredningarna, t.ex. buller, luftmiljö och befintliga ledningar.	Viktigt att EXF är tydliga kring nödvändiga kostnader för detaljplanens genomförande. Innehåll: EXF bör särskilt bevaka att service knuten till barnperspektivet genomförs samt gestaltad livsmiljö där tre nya parker ska uppföras inom detaljplaneområdet.
--	--	---

Elisabet Gondinger

Kristina Lindfors

Portföljägare Exploateringsportföljen

Direktör Exploateringsförvaltningen