

Styrelsen	2022-10-20
Handling nr	10.2
Handläggare	Lena Johansson
Daterad	2022-10-11
Reviderad	

**Till
Styrelsen för Västtrafik AB**

Avvikelseberättelse om tidplan - Nybyggnation bussdepå Radiomasten

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med anledning av nedanstående föreslås styrelsen besluta

- att regionstyrelsen beslutar att Västfastigheters investering ”Västtrafik Nybyggnation bussdepå Radiomasten, projektnummer 30403” genomförs i enlighet med ny tidplan som innebär att bussdepån står färdig senast kvartal 3, 2026, samt
- att Västtrafiks investering i byggnadsberoende verksamhetsutrustning genomförs i enlighet med ny tidplan som innebär att bussdepån står färdig senast kvartal 3, 2026.

Skövde dag som ovan

Lars Backström

Sara Ihlund

SAMMANFATTNING

Västtrafiks styrelse beslutade 30 juni 2021 att rekommendera regionstyrelsen om genomförande av bussdepå Radiomasten (*protokoll nr 5, 2021, § 57.1 Genomförandebeslut bussdepå Radiomasten*).

Regionstyrelsen beslutade den 9 november 2021 §353 att ge fastighetsnämnden i uppdrag att genomföra nybyggnation av bussdepå Radiomasten.

Projektet avviker från tidigare beslutat tidplan för både Västfastigheters investering och för Västtrafiks byggnadsberoende verksamhetsutrustning.

Sammanfattningsvis förklaras förlängningen av att kommunstyrelsen i Göteborgs beslut om antagande av detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå inom stadsdelen Järnbrott, först blev överklagad till Mark- och Miljödomstolen och nu dessutom även till Mark- och Miljööverdomstolen. Överklagandetiden tog i Mark- och Miljödomstolen längre tid än de åtta månader som låg med i antagandet vid det första beslutet, vilket baserades på liknande ärenden i Mark- och Miljödomstolen. Mark- och Miljööverdomstolen meddelade i augusti 2022 att handläggningstiden för bedömning av prövningstillstånd är cirka sex månader. Om klaganden får prövningstillstånd tillkommer ytterligare handläggningstid, som domstolen i det fall bedömer senare.

ÄRENDEGENOMGÅNG

I underlaget för genomförandebeslutet var tidpunkten för färdigställande planerad till fjärde kvartalet 2024. Ny tidpunkt för färdigställande är tredje kvartalet 2026.

Med anledning av ovanstående förskjuts även momenten fastighetsköp, fastighetsreglering och bygglovsansökan till ett senare skede än planerat och som Göteborgs Stad dessutom har meddelat längre prognostiserade handläggningstider än vad som tidigare indikerats.

Västfastigheter har förberett bygglovsansökan så långt det är möjligt.

Även Västtrafiks investeringen av byggnadsberoende verksamhetsutrustning förskjuts motsvarande tid för att anpassas till ny färdigställande-tid.

Trots att egna ansträngningar har utförts har och kan projektet inte hantera och råda över de långa handläggningstiderna i domstol för överklaganden. Projektet behöver nu invänta domstolsbeslut från Mark- och Miljööverdomstolen.

//

Bilaga:

Tjänsteutlåtande Västfastigheter ” Västtrafik, Avvikelseberättelse, Nybyggnation bussdepå Radiomasten, projektnummer 30403

Tjänsteutlåtande

Datum 2022-09-23

Diarienummer FAST 2019-00126

Västra Götalandsregionen**Västfastigheter**

Handläggare: Jennifer Olsson

Telefon: 076-129 71 70

E-post: jennifer.olsson@vgregion.se

Till fastighetsnämnden

Västtrafik, Avvikelseberättelse, Nybyggnation bussdepå Radiomasten, projektnummer 30403

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden föreslår att regionstyrelsen beslutar följande:

1. Regionstyrelsen ger fastighetsnämnden i fortsatt uppdrag att genomföra investeringen ”Västtrafik Nybyggnation bussdepå Radiomasten projektnummer 30403”, i enlighet med ny tidplan i tjänsteutlåtande daterat 2022-09-23.
2. Fastighetsnämndens behov av att förlänga tidplanen med upp till 21 månader för slutförandet av fastighetsinvesteringen ska beaktas i framtida investeringsplan.

Sammanfattning av ärendet

Regionstyrelsen beslutade den 9 november 2021 §353 att ge fastighetsnämnden i uppdrag att genomföra nybyggnation av bussdepå Radiomasten. Projektet avviker från tidigare beslutad tidplan för investeringen. Tidsförskjutningen i projektet avser en förlängning med 21 månader.

Sammanfattningsvis förklaras förlängningen av att beslut i kommunstyrelsen i Göteborgs Stad om antagande av *Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå inom stadsdelen Järnbrott*, först blev överklagad till Mark- och miljödomstolen och nu dessutom även till Mark- och miljööverdomstolen. Överklagandetiden tog i Mark- och miljödomstolen längre tid än de åtta månader som låg med i antagandet vid det första beslutet, vilket baserades på liknande ärenden i Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i augusti 2022 att handläggningstiden för bedömning av prövningstillstånd är cirka sex månader. Om klaganden får prövningstillstånd tillkommer ytterligare handläggningstid, som domstolen i det fall bedömer senare.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Regionstyrelsens tidigare beslut om investeringen

Beslut	Datum	Investeringsutgift (mnkr)
Beslut om att genomföra investeringen	2021-11-09	454
Beslut i den senaste investeringsplanen	2021-06-29	

Avvikelser från tidigare beslut

I underlaget för genomförandebeslutet var tidpunkten för färdigställande planerad till fjärde kvartalet 2024. Ny tidpunkt för färdigställande är tredje kvartalet 2026.

Orsaker till inträffade avvikelser

Detaljplanen med namn *Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå inom stadsdelen Järnbrott* är antagen men överklagad till först Mark- och miljödomstolen och nu dessutom även till Mark- och miljööverdomstolen. Överklagandetiden tog i Mark- och miljödomstolen längre tid än de åtta månader som låg med i antagandet vid det första beslutet, vilket baserades på liknande ärenden i Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i augusti 2022 att handläggningstiden för bedömning av prövningstillstånd är cirka sex månader. Om klaganden får prövningstillstånd tillkommer ytterligare handläggningstid, som domstolen i det fall bedömer senare. Att detaljplanen blev överklagad i ytterligare en instans som leder till ytterligare handläggningstid i domstol leder till senarelagd entreprenadstart och senarelagd färdigställande.

Med anledning av ovanstående förskjuts även momenten fastighetsköp, fastighetsreglering och bygglovsansökan till ett senare skede än planerat samtidigt som Göteborgs Stad dessutom har meddelat längre prognostiserade handläggningstider än vad som tidigare indikerats. Västfastigheter har förberett bygglovsansökan så långt det går.

Avvikelserna i tid beror sammanfattningsvis på att:

- Detaljplanen överklagades och handläggningstiden i Mark- och miljödomstolen tog 13 månader istället för de 8 som prognostiserades.
- Detaljplanen är överklagad ytterligare en instans, till Mark- och miljööverdomstolen som på grund av hög arbetsbelastning har lämnat en prognos på handläggningstid om sex månader för att bedöma om ärendet ska få prövningstillstånd eller ej.
- Fastighetsförvärv och fastighetsreglering har förskjutits då köpekontrakten är villkorade med en lagakraftvunnen detaljplan. Göteborgs Stad har dessutom meddelat längre prognostiserade handläggningstider än vad som tidigare indikerats.

- Bygglovshanteringen har förskjutits då en lagakraftvunnen detaljplan inte finns att pröva bygglovsansökan mot.

Fastighetsnämndens egen ansträngning i hanteringen av avvikelser

Västfastigheter gjorde en tidplan med vetskap om att detaljplanen kunde bli överklagad. En överklagansperiod om åtta månader lades därför in i tidplanen. Att projektet blev överklagat i ytterligare en distans har tidigare inte beaktats.

Vidare fattades ett beslut under 2021 att projektet fick lov att påbörja detaljprojektering innan genomförandebeslut. Detta för att förkorta tiden för framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling.

Eftersom detaljplanen ännu inte vunnit laga kraft förskjuts fastighetsköp, fastighetsreglering och bygglovshanteringen till ett senare skede än planerat. Västfastigheter har förberett bygglovsansökan så långt det går.

En ytterligare ansträngning för att inte förskjuta projektet ytterligare i tid är att upphandlingen startade innan lagakraftvunnen detaljplan. Avtal med entreprenör kommer att villkoras med detaljplanen laga kraft, vilket det informerats om i upphandlingen.

Trots att ovanstående egna ansträngningar har utförts har och kan projektet inte hantera och råda över de långa handläggningstiderna i domstol för överklaganden. Projektet behöver nu invänta beslut i Mark- och miljööverdomstolen.

Fastighetsnämndens begäran om att genomföra tillägg

Fastighetsnämnden begär en förlängning av tidpunkt för färdigställande med 21 månader.

Ny preliminär tidplan:

Upphandling	2022 Q1 – Q3
Fastighetsförvärv, fastighetsreglering	2023 Q1 – Q2
Startmöte entreprenör	2023 Q1
Bygglov	2023 Q2 – Q3
Entreprenadstart	2023 Q4
Färdigställande	2026 Q3

Konsekvenser om begärda tillägg inte genomförs

På grund av överklagandena och långa handläggningstider kommer projektet inte under några omständigheter kunna hålla det tidigare planerade färdigställandet till december 2024.

En dialog avseende forcering av entreprenad kan vara möjlig för att möjligtvis förkorta byggtiden något. En forcering leder med största sannolikhet till ökade utgifter i okänd omfattning, vilket i sådana fall kräver ytterligare beslut om

ekonomiskt tillskott. Dessutom är det inte säkert att entreprenören kan tillgodose önskemålet om forcering i den omfattning som skulle krävas.

Finansiering och resurskonsekvenser av beslutet

Västfastigheter gör i nuläget bedömningen att avvikelsen i tid inte påverkar investeringens totala prognostiserade budget. I osäkerhetsanalysen inför genomförandebeslut 2021 bedömdes marknad som en av de största osäkerheterna, vilket således har beaktats i beslutet från november 2021. Upphandling av entreprenad är utförd och tilldelning har skett inom budget.

Genomförande och uppföljning av beslut

År	Investeringsutgift (kr)
2021	22 496 000
2022	3 638 000
2023	89 316 000
2024	113 000 000
2025	150 000 000
2026	75 000 000
2027	50 000
2028	250 000
2029	50 000
2030	50 000
2031	150 000
Summa	454 000 000

Utgående hyresavtal för befintlig bussdepå

Med anledning av tidsförlängningen av projektet har Västtrafik och Västfastigheter sedan februari 2022 en pågående dialog med Göteborgs Stad om möjlighet till ytterligare förlängning av det hyresavtal parterna har sinsemellan avseende den så kallade "Kvilledepån" på Backaplan. Depån ska rivs till förmån för annan stadsutveckling. Dialog förs också angående eventuella ersättningsplatser i Göteborg med omnejd mellan dess att depån på Backaplan avvecklas och den nya depån vid Radiomasten i Västra Frölunda kan tas i bruk.

2022-10-06
Västfastigheter

Jan Eriksson
Fastighetsdirektör

Tidigare beslut

- Regionstyrelsens 2017-05-09 §110 Hemställan om regionstyrelsens godkännande av ny bussdepå Radiomasten, Västra Frölunda
- Regionstyrelsen 2018-09-25 §277 Investeringsplan 2019-2021
- Regionstyrelsen 2019-10-15 §270 Investeringsplan 2020-2022
- Regionfullmäktige 2020-09-22 §150 Markförvärv för ny bussdepå vid Radiomasten i Västra Frölunda
- Regionstyrelsen 2021-01-26 §27 Detaljprojektering för planerat byggande av ny bussdepå vid Radiomasten
- Regionstyrelsen 2021-11-09 §353 Beslut om att bygga ny bussdepå vid Radiomasten i Västra Frölunda

Besluten skickas till

- Regionstyrelsen för beslut regionstyrelsen@vgregion.se
- Regionstyrelsens beslut för egen del skickas för genomförande till vastfastigheter@vgregion.se
- Regionstyrelsens beslut för egen del skickas för kännedom till jennifer.olsson@vgregion.se