

Tjänsteutlåtande

Utfärdat

Diarienummer: EXF-2023-01017

Handläggare:

Magnus Berntsson

Telefon: 031-3682577

E-post: magnus.berntsson@exploatering.goteborg.se

Investeringsnomineringar 2024

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Godkänna nomineringsunderlaget enligt bilaga 1 *Investeringsnomineringar 2024*
2. Översända nomineringsunderlagen enligt bilagor till kommunstyrelsen för att bifogas *Förutsättningar för budget 2024–2025 för Göteborgs Stad*.

Sammanfattning

Detta ärende utgör exploateringsnämndens första investeringsnominering för stadens arbete med budget 2024–2025 baserat på kommunfullmäktiges beslut enligt nedan:

Alla investerande nämnder ska, enligt anvisningar från stadsledningskontoret, ta fram ett uppdaterat nomineringsunderlag till den centrala budgetberedningen för 2024 avseende respektive nämnds investeringsbehov 2021–2025 och göra en utblick för perioden 2026–2033. Fokus ska vara på eventuella förändringar mot nuvarande budget.

Investeringsnomineringen inför budget 2024 är lägre än den av KF beslutade ram för perioden 2021–2025. Det beror främst på att projekt som Skeppsbron, Station Haga samt Kvilleledan har förskjutits framåt i tiden.

Nettoöverskottet för exploateringsinvesteringarna beräknas uppgå till ca 3,3 miljarder kronor för exploateringsnämnden under perioden 2021–2025 för de projekt som är under planering eller genomförande. Det är samma nivå som, av KF, beslutad budget för perioden. Utifrån nomineringsunderlaget klarar nämnden en självfinansieringsgrad på minst 100 % över en rullande 10-års period under de närmast kommande åren.

Förvaltningen vill dock understryka att osäkerheterna har ökat väsentligt på grund av marknadsläget.

Kretslopp – och vattennämndens har i sin nominering tagit hänsyn till stadens prognos för utbyggnadstakt och en kraftig minskning har gjorts mot föregående års nominering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den föreslagna nettovolymen för investeringar för perioden 2021–2033 uppgår till ca 8 000 miljoner kronor. Inom den aktuella planperioden för år 2021–2025 uppgår nettovolymen till ca 2 300 miljoner kronor. Investeringsunderlaget omfattar pågående projekt och planerade åtgärder.

Förvärv av mark kan generera ökade kostnader i form av ränta, fastighetskatt samt eventuellt övriga driftkostnader. Kontoret arbetar dock aktivt med att utveckla och

upplåta marken för tillfälliga ändamål och får på så sätt in intäkter tills dess att den nyttjas i ett stadsutvecklingssyfte. Arrendeintäkter eller intäkter från kommun interna upplåtelser täcker de driftkostnader som uppstår när åtgärder utförs på kvartersmark som förvaltningen ska behålla.

Sanering, rivning och detaljplanekostnader i investeringsprojekten får inte, enligt redovisningsregler, tas som investering utan belastar driftresultatet.

Driftkonsekvenser till följd av utbyggnad av allmän plats inom exploateringen och större infrastrukturprojekt belastar främst stadsmiljönämnden i form av ökade avskrivning och räntekostnader samt skötsel och underhåll.

Resultat av markexploatering i samband med försäljning av mark levereras in till stadsledningskontoret.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

För exploaterings- och namngivna projekt hanteras ekologisk och social dimension inom detaljplaneprocessen.

För framtida ospecificerade markförvärv hanteras bedömning av hållbarhetsdimensionerna vid framskrivande av TU för respektive förvärv.

Förvaltningens bedömning

De föreslagna investeringsnomineringarna ser förvaltningen som en förutsättning för att kunna uppfylla nämndens uppgifter i enlighet med reglementet och av kommunfullmäktige beslutade investeringsprojekt.

Målet om god ekonomisk hushållning, att exploateringsverksamheten skall vara självförsörjande under en rullande 10 års period, är med viss reservation av hänsyn till konjunkturläget, uppfyllt i denna investeringsnominering.

Samverkan

Ingen samverkan har skett

Bilagor

1. Investeringsnomineringar 2024
2. Projektredivisning, exploaterings- och investeringsprojekt

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Magnus Berntsson
Ekonomichef



Investeringsnomineringar 2024

Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

1	Investeringsvolym	3
1.1	Övergripande beskrivning av investeringsvolym	3
1.1.1	Re- och ersättningsinvesteringar	4
1.1.2	Nyinvesteringar	4
1.2	Övergripande beskrivning av exploateringsvolym	4
1.3	Beskrivning av investeringsvolym utifrån investeringsområden	6
1.4	Beskrivning av betydande projekt	8
2	Driftskonsekvenser	17
2.1	Kapitalkostnadsutveckling	17
2.2	Driftkostnadseffekter (drift, tillsyn, skötsel)	17
3	Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner	19

1 Investeringsvolymer

1.1 Övergripande beskrivning av investeringsvolymer

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Inkomster	38	111	203	378	422	1151	3666
Utgifter	-249	-276	-644	-980	-1362	-3511	-11580
varav Re-/Ersättningsinv		-3	-2	-4	-4	-13	-44
varav Nyinvestering	-249	-273	-642	-976	-1358	-3498	-11536
Investerings-netto	-211	-165	-441	-602	-940	-2 360	-7 914
Budget 2021-2025	-211	-426	-464	-916	-1052	-3 069	

Exploateringsnämndens första investeringsnominering är nu framtagen. En fördelning av de gamla nämndernas investeringsnomineringar inför budget 2023 och har gjorts och ligger till grund för årets nominering.

Nomineringen för planperioden är lägre än beslutad budget och det beror främst på tidsförskjutningar i projekten Skeppsbron, station Haga samt Kvilleleden.

Budgetregleringspost – ett schablonmässigt avdrag

Målsättning är att samtliga angelägna och prioriterade åtgärder ska drivas i den takt som underlaget redovisar. Erfarenheter från tidigare år visar på att det i en så omfattande investerings- och exploateringsplan kommer att uppstå ännu ej identifierade senareläggningar, som exempelvis nödvändiga tillstånd, samordning med trafikavstängningar, stadengemensam prioritering mellan exploaterings- och investeringsprojekt, krockar i utförande, konkurrens om resurser inom såväl projektering som utförande. Det är oundvikligt i en så stor och omfattande verksamhet som förvaltningen hanterar. Det går dock inte att veta vilka projekt som drabbas. För att inte låsa upp mer investeringsmedel än vad bedöms kunna upparbetas under kommande år görs ett schablonmässigt avdrag med -25 procent av den totala investeringsvolymen för de namngivna projekten för åren 2023-2029 och för år 2030 och åren därefter uppgår avdraget till -30 procent. Genom detta avdrag blir den planerade investeringsvolymen mer realistisk.

Indexkompensation

Investeringsunderlaget är angivet i löpande pris, vilket innebär att åtgärderna beräknas till aktuellt värde det år då kostnaden uppstår. Flera av de namngivna projekten har finansiering från Västsvenska paketet. Eftersom indexkompensationen för kommande år utifrån Västsvenska paketets beräkningar uppgår till 2,0 procent per år så är det den nivån som läggs ut på de enskilda projekten. För åtgärder inom Sverige förhandlingen är indexuppräkningsen av kostnader 3,0 procent. Nomineringen för markförvärv är också uppräknad med 3 procent per år från 2026 och framåt.

1.1.1 Re- och ersättningsinvesteringar

Förvaltningens investeringsbudget avser till största delen nyinvesteringar. En liten del, mindre än 1 %, är dock reinvesteringar som avser upprustning av våra arrendefastigheter som exempelvis boskapsstall och ekonomibyggnader.

Underhållskostnader inklusive reinvesteringar av de gator och parker som förvaltningen uppför belastar stadsmiljönämndens budget.

1.1.2 Nyinvesteringar

Förvaltningens investeringar avser till 99 % nyinvesteringar, främst markförvärv och namngivna större infrastrukturprojekt.

Investeringarna i ny infrastruktur ska bidra till god och säker framkomlighet för samtliga trafikslag och alla typer av resenärer i ett växande Göteborg. Men investeringarna ska samtidigt bidra till omställningen till ett mer hållbart resande, dvs gång, cykel och kollektivtrafik, i enlighet med stadens trafikstrategi och målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Det innebär att göteborgarnas, näringslivets och besökarnas mobilitet och transportbehov ska tillgodoses samtidigt som klimatutsläppen minskar och trafiksäkerheten förbättras.

En del infrastrukturprojekt har statlig och regional medfinansiering, antingen via Sverigeförhandlingen, exempelvis Lindholmsförbindelsen, eller via Västsvenska Paketet, som ex Knutpunkt Korsvägen.

1.2 Övergripande beskrivning av exploateringsvolymer

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Exploaterings-inkomster	1 222	1 320	1 455	2 785	3 890	10 672	9 560
Exploaterings-utgifter	-663	-1054	-1520	-2210	-1 945	-7 392	-9 305
Exploaterings-netto	559	266	-65	575	1 945	3 280	255
Budget 2021-2025	559	653	115	1 605	315	3 247	
VA-utbyggnad	-70	-88	-120	-120	-140	-538	-1 200
VA-anslutnings-avgifter	52	76	79	80	83	370	
VA-Utbyggnads-netto	-18	-12	-41	-40	-57	-168	
Budget 2021-2025	-18	-132	-129	-150	-168	-596	
<i>Exploateringsprojektens inkomster och utgifter är i nomineringen bedömd utifrån innevarande års prisnivå.</i>							

För perioden 2021–2025 bedöms den totala investeringsinkomsten för exploateringsverksamheten exklusive VA uppgå till ca 10,7 miljarder kronor och

utgifterna till 7,4 miljarder kronor för de projekt som är under planering eller genomförande. Det innebär ett nettoöverskott på ca 3,3 miljarder kronor.

Prognosen för nettoöverskottet för perioden 2021-2025 ligger på samma nivå som, av KF, godkända budget. En stor del av prognostiserat överskott förskjuts till 2025.

Trots rådande marknadsläge där det av bostadbyggarna finns risk att inga nya bostadsprojekt påbörjas under 2023 ser vi att prognosen är rimlig. De projekt som ligger till grund för prognosen 2024 och 2025 är i stora delar fokuserade på verksamheter, tex nya polishuset på Smålandsgatan, verksamhet norr om Stenebyvägen (Volvo Tuve) samt verksamheter vid Sörredsvägen.

När det gäller exploateringsprojekt inom Älvstaden så ingår kommunens del av inkomster och utgifter för utbyggnad av Älvstaden men inte Älvstrandens utveckling AB's inkomster för markförsäljning inom exploateringsprojekten i Älvstaden eller deras byggherrekostnader.

Under åren 2026-2033

Exploateringsnämnden skall tillsammans med övriga planerande nämnder, sträva mot en nollvision avseende underskott i enskilda detaljplaner. För att nå denna vision krävs att kvalitét och utformning av den allmänna platsen väl avvägs mot de inkomster som försäljning av kvartersmarken genererar. Det gäller även för utformningen på den allmänna platsen vid kommunens eget byggande av t ex förskolor och BmSS. Vilken andel av utbyggnad av allmän plats som kommunen ska finansiera utgår från Plan- och bygglagens bestämmelser, där det framgår att åtgärderna ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande och ska stå i rimligt förhållande till nyttan. Utbyggnad av allmän plats som ger nytta för ett större område eller utgör extra kvaliteter som staden önskar finansieras genom skattemedel.

Kommunens exploateringsplaner för framtiden ligger på en hög ambitionsnivå. De projekt som kommer att genomföras 2028-2033 är osäkra då flertalet idag ligger i planeringsfasen. Av försiktighetsskäl har vi antagit att utgifterna och inkomsterna ligger på samma nivå, en miljard kronor per år.

Självfinansieringsgrad

Exploateringsnämnden ansvarar för att exploateringsekonomin för de stadsutvecklingsprojekt som nämnden har budgetansvar för, klarar en självfinansieringsgrad på minst 100 % över en rullande 10 års period. Är självfinansieringsgraden över 100% innebär det att kommunen inte behöver finansiera exploateringsverksamheten med skattemedel. Exploateringsverksamhetens självfinansieringsgrad har under de senaste åren varit god och exploateringsnämnden, trots den nuvarande negativa samhällsekonomiska utvecklingen, bedöms klara målet om självfinansiering även under de närmast kommande åren. Förvaltningen vill dock poängtera att marknadsosäkerheterna är svåra att överblicka.

Kretslopp- och vatten

Utbyggnad av VA för exploateringar uppgår till ca 540 mnkr under planperioden och därtill 1 200 mnkr år 2026-2033. I nomineringen har hänsyn tagits till stadens prognos för utbyggnadstakt och en kraftig minskning har gjorts mot föregående års nominering.

1.3 Beskrivning av investeringsvolymerna utifrån investeringsområden

Belopp i mkr		Utfall		Prognos				
Inv område		2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Förvärv och markberedning	Ink							
Förvärv och markberedning	Utg	-69	-32	-255	-328	-418	-1 102	-2 026
Förvärv och markberedning	Netto	-69	-32	-255	-328	-418	-1 102	-2 026
Övriga investeringar	Ink							
Övriga investeringar	Utg	-3	-2	-21	-40	-87	-153	-129
Övriga investeringar	Netto	-3	-2	-21	-40	-87	-153	-129
Namngevna projekt	Ink	38	111	203	378	422	1 151	3 666
Namngevna projekt	Utg	-179	-242	-368	-612	-857	-2 259	-9 425
Namngevna projekt	Netto	-141	-131	-166	-234	-436	-1 108	-5 759
Nettoinvestering Totalt		-213	-165	-442	-602	-941	-2 363	-7 914

Förvärv och markberedning

Enligt § 2 i nämndens reglemente ska nämnden förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer.

Investeringsområdet *förvärv och markberedning* innehåller en investeringsnominering för strategiska fastighetsförvärv för framtida exploatering, övriga förvärv samt medel för underhåll av våra jordbruksfastigheter och diverse markåtgärder.

Bedömt behov för förvärv är gjort utifrån ett årligt snitt. För att kunna uppfylla nämndens grunduppdrag bedöms en ram på ca 200 miljoner kronor per år vara rimlig. När det finns mark till försäljning så behöver nämnden ha medel tillgängliga för att snabbt kunna agera. För att säkra framtida exploateringar är det av stor vikt att nämnden kan göra de strategiska markförvärv som behövs.

En del av budgeten för övriga förvärv är avsatt till inlösen av allmän plats. Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats där kommunen ska vara huvudman.

Utfallet under 2021 och 2022 har inte kommit upp i de budgeterade beloppen. Ej utnyttjat utrymme har flyttats framåt i tiden och budgeten för planperioden kvarstår då förvaltningen ser flera stora förvärv framöver.

Fastighetsnämnden fattade den 2022-10-24 beslut om att ingå avsiktsförklaring med Älvstranden Utveckling AB innebärande att förhandling inleds om kommunens förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17. Fastigheten utgör en betydande del av stadsdelen Gullbergsvass och därmed en viktig del i kommande stadsutveckling i området. Med hänsyn till fastighetens storlek och stadsutvecklingspotential bedöms köpeskillingen vid ett kommande förvärv överskrida nämndens nu gällande investeringsram för fastighetsförvärv men det är i dagsläget för tidigt att säga hur mycket.

Övriga investeringar

Inom investeringsområdet *övriga investeringar* ingår projekt för övrig infrastruktur som har en koppling till de namngivna projekten. Här finns även nominering för konstnärlig gestaltning och Fiskebäcks hamn.

I nomineringen ingår en investeringsutgift på ca 100 miljoner kronor för muddring och utbyggnad av Fiskebäcks hamn, utifrån den utredning som WSP har gjort. Planen är att, via en samfinansiering med fiskeriföretagen som är verksamma i Fiskebäcks hamn, rusta upp och muddra hamnen. Kommunens del i denna investering är beräknad till ca 100 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Till detta kommer en utgift för ledningsomläggning på ca 10 miljoner kronor för kommunen. Genomförandetiden är beräknat till 3 år, 2026–2028. Vidare finns planer på utökade kajer för andra intressenter till en utgift på ca 50 miljoner kronor. Denna utgift finns dock inte med i nomineringsunderlaget.

För Göteborgs Stad är det beslutat att stadens förvaltningar och helägda bolag ska avsätta 1,0 procent av byggkostnaden för utpekade projekt för konstnärlig gestaltning när man bygger nytt, bygger till eller bygger om. Arbetet sker i samarbete med kulturförvaltningen. I exploateringsnämndens investeringsunderlag avsätts en särskild post som sedan används för de projekt som utses.

Namngivna projekt

Enligt nämndens reglemente § 7 ska nämnden ansvara för planering och genomförande av komplexa infrastrukturinvesteringar avseende trafik- och annan markanläggning.

Dessa åtgärder är av större karaktär med en budget över 250 miljoner kronor eller är åtgärder av principiell karaktär och benämns *Namngivna projekt*. De är ofta komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel ekonomi, geografi, omgivningspåverkan med mera. Varje projekt inom området namngivna projekt har en tilldelad budgetram. Generellt gäller för namngivna projekt att de genomförs i tre steg, genomförandestudie, projektering och byggnation. Projekten inom investeringsområdet Namngivna projekt sorteras under fem rubriker: Exploateringsnämnden, Koll2035, Sverigeförhandlingen, Västsvenska paketet samt Jubileumsparken. Mer beskrivning av respektive projekt finns under punkt 1.4.

1.4 Beskrivning av betydande projekt

Exploatering – pågående projekt

Selma Lagerlöfs torg (IB495)

Projektet har fram till och med 2022 levererat 569 bostäder samt parkeringshus i kombination med handel, kontorsbyggnad och stadsdelshus/kulturhus. Göteborgslokaler, Botrygg och Egnahemsbolaget är klara med sina byggnationer. Större delen av Litteraturgatan och Backadalen är färdigställda, det återstår minde justeringar och trädplantering. Under 2022 färdigställdes den sista deletappen av Selma Lagerlöfs parkstråk. Under 2023 pågår fortsatt byggnation av ytterligare ca 600 bostäder som kommer färdigställas under åren 2023–2024. Byggnation av gata pågår succesivt och beräknas vara klara under slutet av år 2024.

Gamlestaden etapp 1 (IB213)

Detaljplanen möjliggör ca 330 bostäder och ca 25 000 kvm lokalyta innehållande kontor, världslitteraturhus samt ett nytt resecentrum. Under 2022 pågick byggnation av bostäder och kontor, beläget norr om Världslitteraturhuset och resecentrum, och 96 bostäder färdigställdes. Under 2023 kommer ytterligare 35 bostäder att färdigställas och byggnationen av kontor kommer pågå under hela året. Med anledning av de risker och osäkerheter som rådande omvärldssituation medför såsom ökade byggkostnader, materialbrist och en osäker finansmarknad har byggstarten för den sista byggrätten med bostäder förskjutits ytterligare med 6 månader till augusti 2023. Projektet i sin helhet bedöms vara klart 2025.

Norr om Masthugget (IB186)

Detaljplanen möjliggör cirka 1 200–1 300 bostäder och 155 000 kvm verksamhetslokaler (t.ex. handel, kontor, hotell) förskolor, parkeringsanläggningar samt en ny halvö i älven. Projekt är en del av Älvstaden och planens genomförande beräknas pågå till och med 2031. Byggnation pågår i sex kvarter parallellt med utbyggnad av allmän plats och ledningar i en förberedande entreprenad. I ett par kvarter är inflyttningen av kontorshyresgäster klar. Utbyggnad av halvöns underbyggnad pågår och är planerad pågå till slutet av 2025. Upphandlingen av huvudentreprenaden för allmän plats är klar och kontrakt med entreprenör har tecknats. Stadsbyggnadsnämnden antog i januari 2023 ändring av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan. Avsikten med ändringsplanen är att rätta till felaktigheter i gällande detaljplan samt möjliggöra ett mer ändamålsenligt och önskvärt genomförande utifrån omständigheter som framkommit i genomförandeskedet.

Ringön spårvagnsdepå (II451)

Detaljplanen möjliggör byggnation av en spårvagnsdepå med tillhörande anläggningar. Planområdet omfattar ca 90 000 kvm varav ca 55 000 kvm utgör byggrätt för trafik, allmän fordonsservice och uppställning. Depån byggs i två etapper. Etapp 1 är färdigställd och VGR genom Västfastigheter kommer att bygga etapp 2. Marksanering av området pågår och kostnaderna för saneringen är osäkra. Diskussioner mellan Västfastigheter och kommunen pågår gällande kostnader för dessa samt avtal om marköverlåtelse. Marköverlåtelse kommer att ske 2023.

Götaleden överdäckning (DP för bebyggelse på Götaleden) (IB279)

Kommunen, genom kommunstyrelsen, har tidigare tecknat ett medfinansieringsavtal och ett tillägg till medfinansieringsavtal med Trafikverket gällande ombyggnaden av E45, Lilla Bommen – Marieholm (Götaleden). Genom

tilläggsavtalet regleras överdäckningen av Götaleden inom planområdet. Kommunen ska enligt avtalet svara för 100% av Trafikverkets merkostnader för överdäckningen (Gullbergstunneln).

Detaljplanen för bebyggelse på Götaleden var utställd för granskning 2 under 2019. Då Länsstyrelsen hade synpunkter på detaljplanen gällande hälsa och säkerhet så kommer staden att omarbeta och förtydliga delar av detaljplanen inför ett planerat antagande under 2023. Fastighetsnämnden godkände genomförandet inklusive ekonomin i projektet kvartal 4 2022. Detaljplanen medger en exploatering om cirka 140 000 kvm fördelat på fyra kvarter ovanpå tunneln och ett kvarter, söder om tunneln inom kommunens fastigheter, samt del av ett kvarter norr om tunneln inom Bygg-Götas fastighet. Kvarteren som varierar mellan 8–14 våningar medger ett blandat innehåll med bland annat centrumverksamhet, kontor, bostäder och förskola.

Kommunen äger all mark inom planområdet förutom kvarteret norr om tunneln. Kommunen har gett exploatörerna Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB en gemensam markanvisning på kommunens mark.

Trafikverket färdigställde under år 2021 Gullbergstunneln inklusive nedsänkningen av E45an. Trafikverket iordningställande även Norra och Södra Sjöfarten samt Kämpebron. Staden planerar att påbörja utbyggnaden av de allmänna anläggningarna under 2024. Därefter kan utbyggnaden av kvartersbebyggelsen påbörjas.

Ny Älvförbindelse kvartersbebyggelse (DP för ny bro över Göta älv) (II218)

Detaljplanen har möjliggjort byggnationen av Hisingsbron samt Platinan öster om bron. Ca 110 000 kvm BTA, främst kontor, återstår i nya byggrätter väster och öster om bron. I december 2022 påbörjades den första entreprenaden för utbyggnad av allmän plats. Etappen omfattar byggnation av pumpstationer, ledningsnedläggning, ledningsflytt mm. Planerad byggtid är ca 1 år. Under 2023 planerar Vasakronan för byggstart av sitt projekt Kaj 16, öster om Hisingsbron.

Samverkan kring proaktiva och reaktiva åtgärder som rör geoteknik och grundläggning är viktig för att kunna genomföra planerade byggprojekt på kvartersmark utan att skada befintliga byggnader och anläggningar. Samverkansavtal Geoteknik har tecknats med berörda parter och arbetet kommer att fortlöpa under 2023. Kommande entreprenader för utbyggnad av allmän plats omfattar ombyggnation av kaj samt iordningsställande av gångata inklusive trappa upp till Hisingsbron, höjning av Hamntorgsgatan/Norr Sjöfarten samt färdigställande av torg och övrig finplanering av gatuutrymmet.

Per Dubbsgatan (II1007)

Detaljplanen möjliggör en total byggnation av ca 150 000 kvm bruttoarea verksamhetsyta för vård, utbildning, forskning och näringsliv inom Life Science fördelat på fyra nya byggnader och en befintlig. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2022. Genomförande av erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar pågår och arbete med omfattande ledningsflyttar kommer att starta under kvartal 1 2023 och pågå till årets sista kvartal. Ledningsflyttarna möjliggör att exploatörerna kan börja med sina grundläggningsarbeten preliminärt under kvartal 4 2023. Allmän plats byggs om för att öka kapaciteten för buss och spårvagn genom separata hållplatslägen. Ytor för gående och cyklister breddas, bilkörfälten minskas och ett stadsrum med höga stadskvaliteter kan tillskapas. Stadens arbeten med ombyggnad av allmän plats kommer starta med projektering ca 2023–2024 och utförandet planeras till ca 2025–2026.

Olof Asklunds gata

Detaljplanen vann laga kraft i april 2022. Genomförandet av planen innebär en omvandling av nordöstra Högsbo från industriområde till tät blandstad med stort inslag av bostäder, skola, förskolor, parker samt ny- och ombyggnad av allmän plats. Området, som ligger i anslutning till Änggårdsbergen, är en naturlig del av stadsutvecklingen med avseende på planeringen av en framtida stadsboulevard längs med Dag Hammarskjöldsleden. Detaljplanen medger ca 1 900 bostäder. Inom området byggs skola (F-9) för ca 700–900 elever, skolan planerat att vara i drift hösten 2024. Flera förskolor planeras inom området, totalt ca 16 avdelningar. Aktiva bottenvåningar möjliggörs i flertalet kvarter.

Merparten av marken ägs av Platzer. Platzer har i sin tur avyttrat kvartersmark till byggaktörer som Månsson Fastigheter, Hökerum Bygg, Bonava och Peab Bostad. Även Wallenstam, Skanska och kommunen äger fastigheter inom planområdet. Projektering och utbyggnad av allmän plats genomförs etappvis. Projektering av etapp 1 har genomförts inför en utbyggnad och planeras att genomföras under 2023–2025. Efterföljande etapp 2 ska utbyggas i direkt anslutning. Planerad skola är under uppförande, byggstart för planerade bostäder planeras att påbörjas under 2023 men kan komma att förskjutas/senareläggas pga. rådande marknadsläge. Förberedande arbeten så som genomförande av erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar pågår.

Exploatering – planerade projekt

Gamlestaden etapp 2

Projektet utgör den andra etappen i stadsutvecklingen kring det nya resecentrumet vid Gamlestads Torg och innehåller cirka 900 bostäder, kontor, centrumverksamheter och en förskola. Trafiksystemet byggs om i grunden och bland annat rivs den befintliga trafikviadukten och ersätts av en ny bro i markplan. En bostadsnära park planeras i anslutning till Säveån. Kommunen äger den övervägande delen av marken inom den södra delen av planområdet. Markanvisningar, som ska förlängas, har genomförts för delar av kommunens mark. Förlängningen har dröjt i avvaktan på att bland annat skyfallsfrågan behöver klarläggas. Norr om Slakthusgatan ägs marken av privata fastighetsägare. Projektet är en del av Västsvenska Paketet. Detaljplanen var på samråd 2020. Staden gör emellertid bedömningen att samrådet behöver tas om. Anledningen till detta är bland annat att den allmänna platsen utvidgas med ett område för park, en utökning av kvartersmarkens ändamål närmast järnvägen samt eventuella åtgärder för skyfallshantering. En genomgång av projektekonomi har också gjorts. Detaljplanens genomförande bedöms pågå från mitten av 2020-talet och merparten av 2030-talet. Utbyggnaden kommer ske i etapper.

Gamlestads torg etapp 2 ingår som en del av fastighetsnämndens uppdrag (2020-10-19 (§ 189 4965/20) att redogöra för ”Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden”. Uppdraget redovisades i fastighetsnämnden 2022-12-12 (§257 4965/20). Fastighetsnämnden beslutade att översända ärendet till kommunstyrelsen för slutligt ställningstagande gällande inriktningsbeslut i kommunfullmäktige utan eget ställningstagande. I avvaktan på beslut redovisas samma nettoprognos som i investeringsnomineringar för 2023.

Centralenområdet – Norr om Nordstan (II1002)

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Västlänken och dess Västra

uppgångar samt möjliggöra utbyggnad av verksamheter och bostäder om cirka 80 000 kvm BTA. Detaljplanen medger även skoländamål (gymnasium). Detaljplanen har tillstyrkts i byggnadsnämnden i december 2022, och avses antas i kommunfullmäktige under kvartal 1 2023. Kommunen äger all mark inom planområdet, och den del av kvartersmarken som avser Nordstans tillbyggnad är markanvisad till Nordstans samfällighetsförening. Det västra kvarteret norr om den nya boulevarden är markanvisad till Castellum (kvarter A), det östra kvarteret (kvarter B och C) är ännu inte markanvisad. Genomförandet av exploateringsprojektet kräver samordning mellan projekt Västlänken och med detaljplan för Västlänken Station Centralen. Detaljplanens genomförande pågår (byggnation av Västlänken) och kommer att fortsätta in på 2030-talet.

Gåsagången/Norra Litteraturgatan inom stadsdelen Backa (IB1095)

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en socialt hållbar utveckling av stadsdelen genom att bland annat komplettera området med cirka 1 200 bostäder i flerbostadshus samt eventuellt stadsradhus. På Litteraturgatans västra sida prövas även möjligheten för nybyggnation av skola och en idrottshall. Detaljplanen ska även ge förutsättningar för ombyggnad av Litteraturgatan med separat kollektivtrafikkörfält, trädallé, nya gång- och cykelbanor, cirkulationsplatser och förbättrade hållplatser. Framtiden Byggutveckling äger del av kvartersmarken och exploaterar denna med cirka 240 bostäder. Resterande kvartersmark inom detaljplanen ägs av Göteborg stad vilken avses markanvisas till marknaden efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

För närvarande pågår arbete med att ta fram detaljplanens granskningshandlingar och arbete med att säkerställa projektets ekonomiska genomförande. Den knäckfråga som arbetas främst med är hur skyfallet ska lösas vilket medfört att detaljplanens tidplan har påverkats. Detaljplanen förväntas ställas ut på granskning under andra halvan av 2023 och antas i slutet av 2024. Byggnationen planeras påbörjas under 2025/2026.

Detaljplaner inom programområdet Backaplan

Syftet med exploateringen är att pröva möjligheten för en utveckling av centrum över älven på Backaplan. Exploateringen syftar även till att vara en del i förverkligandet av Vision Älvstaden (KF 2012) och detaljplanens övergripande mål är i enlighet med Färdplan för Älvstaden.

Dp1 - Backavägen handel mm (II450) Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder, handel, parkering och kontor. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige sommaren 2020 och genomförandet av detaljplanen pågår. Kvartersmarken i detaljplanen är privatägd. Backavägens utbyggnad startar kvartal 1 2023 och pågår fram till kvartal 4 2024. Backavägen breddas och förbereds för Sverigeförhandlingens spårväg, sträckan Brunnsbo-Linné.

En av detaljplanens båda exploatörer, Skandia Fastigheter, har pågående kvartersbyggnation av bostäder, handel och parkering i sin första etapp. Den andra exploatören, Balder, är ännu inte i gång.

Dp2 - Backaplan, centrumbebyggelse och knutpunkt (II1018) Planarbetet förväntas resultera i en total byggnation av ca 400 000 kvm BTA fördelat på bostäder, handel, kontor och offentlig service samt kulturhus. Innehållet består bland annat av ca 2 200 lägenheter, handel och kontor, kulturhus, ca 10-15 förskoleavdelningar, 2 skolor samt idrottshall. Detaljplanen innebär att befintlig byggnation rivs för att ge plats för den nya bebyggelsen.

Merparten av marken inom detaljplanen ägs av privata bolag, mindre delar ägs av staden, vilket innebär att staden, tillsammans med exploatörerna, deltar i

utvecklingen och omvandlingen av hela Backaplan.

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige sista kvartalet 2024 och projektering och utbyggnad av allmän plats planeras påbörjas så snart som möjligt efter detaljplanens laga kraft och kommer pågå under ca 10 års tid.

Dp3 - Backavägen och Norra Deltavägen (IB1166) Planarbetet förväntas resultera i en total byggnation av ca 214 000 kvm BTA för bostäder (ca 2 140 lgh) samt ca 11 200 kvm BTA centrumverksamheter. Inom området säkerställs 16 förskoleavdelningar, en skola (högstadium med 900 elever samt särskola) och en idrottshall.

Marken inom planområdet utgörs idag i huvudsak av hårdgjorda ytor som vägar och parkeringsytor. Merparten av marken inom detaljplanen ägs av privata bolag. Ett bostadskvarter innehållande ca 300 lgh, samt kvarter för skola, förskola och idrottshall ägs av staden. Staden avser att markanvisa bostadskvarteret till exploatör som är med och utvecklar Backaplan, i enlighet med det ramavtal som tecknats med exploatörerna avseende utvecklingen av Backaplan. Förskolor, skola och idrottshall byggs av Stadsfastigheter. Staden avser förvärva mark för förskola/skola inom planområdet.

Detaljplanen planeras gå ut på samråd kvartal 1 2023, antagande planeras till kvartal 4 2024. Projektering och utbyggnad av allmän plats planeras påbörjas så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och kommer pågå under ca 12 års tid.

Dp4 – Backavägen, Hjalmar Brantingsplatsen, kontor mm (II1060) Byggnadsnämnden har givit planen positivt planbesked. Planarbetet startade i slutet av 2022 och målbilden är att planen antas under 2026. Planens huvudsyfte är att pröva möjligheten att ge planstöd för spåranslutning till Backavägen från Hjalmar Brantingsstråket. Sträcka ingår i Sverigeförhandlingens delområde Brunnsbo-Linné. Planen syftar också till att pröva bebyggelse mellan Backavägen och Lundbyleden. Kvarteren bedöms kunna innehålla ca 80 000–100 000 kvm BTA kontor, handel och verksamheter. Planen omfattar även att lösa trafikala frågor gällande på- och avfarter mot Backaplan från Lundbyleden samt Hjalmar Brantingsplatsen med tillhörande kollektivtrafikhållplatser.

Större delen av planområdets mark ägs av Göteborgs Stad. Markanvisning kommer att i första hand erbjudas till exploatörer inom befintligt ramavtal om dessa är intresserade.

Stomme - Stomme Backaplan (IB1138). Stommen utgörs av gator och grönområden som dels är till nytta utanför ramavtalsområdet, dels är till nytta för alla detaljplanerna inom ramavtalsområdet. Syftet med att låta stommen vara ett eget projekt är att följa upplägget i ramavtalet där vissa gator och grönytor ska finansieras på ett för staden ovanligt sätt. Staden ska finansiera 50% för gator och 20% för grönområden, resterande ska delas mellan exploatörerna. Staden som markägare är en av exploatörerna. Exploatörerna ska vid antagande av respektive detaljplan betala en engångssumma som baseras på för tidpunkten dagsaktuell bedömning av stommens totala produktionskostnad. Staden står risken för att faktisk utbyggnadskostnad blir högre eller lägre. Utbyggnaden av stommen kommer inte att kunna följa indelningen i detaljplaner och därmed kan det inte beskrivas vilken detaljplan som bekostar vad som på brukligt vis. Sista detaljplanerna i DpÖ kommer att bidra med sina delar troligtvis efter att stommen byggs färdigt.

Därutöver finns områden beskrivna som DpÖ vilket är ett samlingsnamn för områden där planstart i dagsläget är okänd, dels pga. att berörda markägare inte

önskar delta, dels pga. samordning med övrig stadsutveckling. DpÖ kommer att genomföras i flera detaljplaner.

Namngivna projekt - Exploateringsnämnden

Skeppsbron etapp 2

Skeppsbron ingår i Södra Älvstranden, som är ett av sju delområden i Älvstaden. Efter detaljplanen antogs 2014 har en genomförandestudie för området tagits fram och kommunfullmäktige beslutade i november 2020 om fortsatt arbete. Förberedande projektering har skett där Skeppsbrogaragets höjdläge har haft en stor påverkan på delprogrammet Skeppsbron. Delprogrammet har ett skedesbeslut från Trafiknämnden och nu pågår projektering för att, om alla tillstånd är på plats, nå en byggstart i kvartal 1 2024.

Gång och cykelbro över Göta älv

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv som förbinder expanderande delar av Hisingen med centrala staden på fastlandssidan. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebär en utpekad placering mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj och en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. En genomförandestudie är påbörjad. Medfinansering till genomförandestudien sker från Västsvenska paketet. Arbeta med uppdaterad tidplan för åtgärden pågår och förväntas vara klar under kvartal 2 2023.

Stadsutveckling Station Haga

Åtgärden omfattar spår inklusive hållplatslägen för spårvagn och buss, underjordiskt cykelgarage samt allmän plats i anslutning till Västlänkens station Haga samt norr om Rosenlundsbron. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019. Projektering och byggnation av spår utförs av Trafikverkets projekt Västlänken liksom projekteringen av underjordiskt cykelgarage. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark inklusive det planerade cykelgaraget. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

Åtgärden omfattar ny bussförbindelse mellan Brunnsbo och Backa. Kommunfullmäktige beslutade under 2021 om genomförandebeslut för åtgärden. Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Balladgatan till Körkarlens gata. Busstråket ska ansluta till den nya spår- och citybussträckan mellan Linnéplatsen och Brunnsbo. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Lindholmen till Vårväderstorget via Ivarsbergsmotet. Sträckan är indelad i två etapper. Etapp 1 är Lindholmen till Ivarsbergsmotet och etapp 2 Ivarsbergsmotet till Vårväderstorget. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen och genomförandestudie för etapp 1 pågår och genomförandestudie för etapp 2 är under uppstart.

Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen

Åtgärden innefattar en ny spårväg och citybussträckning från Brunnsbo till Linnéplatsen via Lindholmen inklusive en ny förbindelse under Göta älv.

Sträckningen byggs i tre etapper; Frihamnen – Lindholmen (med planerad trafikstart 2025), Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen (med planerad trafikstart 2029) samt Linnéplatsen – Lindholmen via Stigbergstorget (med planerad trafikstart 2039). Kommunfullmäktige har under 2021 fattat genomförandebeslut för etapp Frihamnen – Lindholmen samt Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Gamlestaden etapp 2

Gamlestaden Etapp 2 omfattar en sammanhängande, tät urban kvartersstruktur som ansluter till en effektiv ny knutpunkt där region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar och cyklar sammanstrålar på ett funktionellt sätt. Etappen omfattar förändringar för framför allt biltrafiken. Viadukten rivs och ersätts av nya huvud- och lokalgator, för att hantera genomfartstrafiken och skapa förutsättningar för ett offentligt rum med höga kvalitéer. Åtgärden klassificeras som en exploatering och efter att genomförandestudien har färdigställts kommer projektet att fortsätta inom exploateringsprojektet Gamlestaden etapp 2 om erforderliga beslut tas.

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse. Kommunfullmäktige fattade 2019 ett investeringsbeslut för åtgärden. Projektering pågår. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket.

Kvilleleden

Projektet omfattar planering, projektering samt utbyggnad av detaljplanen Gator i Backaplan samt intilliggande områden omfattande den kommunala infrastrukturen som behöver modifieras med anledning av att Marieholmsförbindelsen öppnat för trafik. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss mot Brunnsbo. Skede projektering pågår för närvarande i projektet. Projektet är beslutat i kommunfullmäktige och delfinansieras av Västsvenska Paketet. Åtgärden beräknas vara färdigställd kring år 2030.

Namngivna projekt - Jubileumsparken

Kommunfullmäktige fastställde 2019 en investeringsbudget för Jubileumsparken på 347 miljoner kronor. Investeringsbeslutet utgick från en nettoinvestering för Göteborgs Stad motsvarande 141 miljoner kronor där resterande 206 miljoner var avsedda att finansieras med exploateringsbidrag och avgiftsfinansierade ledningsarbeten. Investeringsbeslutet omfattar byggnationen av nya parkanläggningar med bland annat en ny generationsövergripande utflyktslekplats för hela staden, gröna miljöer för lek och lärande, samt ett hamnbad med tillhörande vistelsezoner och servicebyggnader. Kommunfullmäktige har i budget för 2021 beviljat ytterligare 60 miljoner kronor i utökad investeringsram för

genomförande av ett flytande hamnbad, vilket innebär att det under investeringsperioden 2021–2025 finns 201 miljoner kronor avsatta.

Första delen av utbyggnaden av Jubileumsparken blev färdigställd under 2022. Resterande parkytor, i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsbeslut, kan byggas ut framöver i takt med att planering och exploatering av Frihamnen tar fart

och exploateringsbidrag finns tillgängliga. Byggnationen av hamnbadet har påbörjats och beräknas bli klart i juni 2023.

Betydande projekt som saknar inriktningsbeslut

Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag att samordna den taktiska och strategiska stadsplaneringen. Under 2023 kommer arbetssätt för en taktisk planering med en samordnad investeringsplanering att fastställas, processen för taktisk planering ska leverera kriterier, prioritet och volym för stadsutvecklingsprojekt. Inför den investeringsnominering som görs i år finns inte detta underlag framme utan inspelet av betydande projekt baseras på förra årets nominering från trafikinämnden med vissa anpassningar och justeringar. Inför nästa års nominering är bedömningen att det kommer finnas en bättre överblick och att steg tagits i rätt riktning mot en samordnad investeringsplanering där stadens prioriteringar av betydande exploateringar och investeringar synliggörs. Det kommer kunna tillkomma prioriterade projekt från detta arbete.

För storskaliga kollektivtrafikinvesteringar förutsätts att statlig medfinansiering söks inför genomförande samt att Västra Götalandsregionen som kollektivtrafikmyndighet samfinansierar åtgärderna så att nettoinvesteringen för staden blir lägre än redovisats. Intäkter redovisas enbart där finansiering är säkrad.

Projekt som förväntas lyftas för inriktningsbeslut under 2023/2024

I nuläget är bedömningen att det under 2023 (eller tidigt 2024) kommer lyftas ärenden om inriktningsbeslut för två betydande investeringsprojekt, Spårväg i Alléstråket och Bangårdsförbindelsen, från stadsbyggnadsförvaltningen till stadsbyggnadsnämnden och därefter vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Uppdrag att genomföra projekten förväntas landa på exploateringsnämnden. Projekten beskrivs kortfattat nedan.

Båda projekten finns med sen tidigare i trafikinämndens långsiktiga investeringsplan.

Spårväg i Alléstråket

Spårväg i Alléstråket i form av ny spårvägslink från station Haga till Centralstationen är ett av de utpekade objekten i Målbild Koll2035. Länken bidrar till att skapa ett robust spårvägssystem där Brunnsparken kan avlastas, öka kapaciteten i spårvägssystemen och minska restider. Projektet är också identifierat som en möjlig lösning för att lösa trafikeringsbehovet vid kommande kanalmursrenovering. En förstudie har genomförts i enlighet med uppdrag i Handlingsplan för Målbild Koll2035. Efter remiss av förstudien har även en alternativstudie genomförts för att komplettera förstudien som kommer ligga till grund för det inriktningsbeslut som stadsbyggnadsförvaltningen avser lyfta till stadsbyggnadsnämnden (och därefter vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige) under 2023.

Medfinansiering har erhållits från Västsvenska paketet för genomförandestudie och del av projektering. Ett genomförande av spårvägsprojektet kräver förhandling med Västra Götalandsregionen om finansiering och utgångspunkten är att någon form av statlig medfinansiering behöver tillkomma inför ett framtida genomförandebeslut.

Bangårdsförbindelsen

Bangårdsförbindelsen är en ny gatuförbindelse med bro över bangården öster om Centralstationen. Förbindelsen ska vara en koppling mellan stadsdelarna Stampen

och Gullbergsvass och stärka regionkärnan i Göteborg. Förbindelsen ska utformas och placeras för att klara av morgondagens kollektivtrafik och bidra till att skapa ett tillgängligt, attraktivt och tryggt område kring Göteborgs Centralstation. En viktig uppgift är att knyta samman berörda stadsdelar genom att minska bangårdens barriäreffekt.

Det exakta läget och utformningen av Bangårdsförbindelsen bestäms i det kommande förstudiearbetet som planeras att pågå under 2023. Därefter avser stadsbyggnadsförvaltningen lyfta ett inriktningsbeslut till stadsbyggnadsnämnden som går vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut. Ett inriktningsbeslut bedöms preliminärt kunna fattas under våren 2024.

Bangårdsförbindelsen är ett utpekat projekt i Västsvenska paketet, med en bedömd finansiering på 1 miljard kronor (2009 års prisnivå). Projektavtal behöver emellertid tecknas innan full finansiering av projektet från Västsvenska paketet är säkrad.

Stadsmässiga stråk

I investeringsnomineringen har ny rubrik "Stadsmässiga stråk" lagts till jämfört med tidigare investeringsnominering. Åtgärderna avser omdaning av befintliga gaturum i staden till stadsmässiga stråk utifrån uppdrag i budget 2023 "Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsmiljönämnden och exploateringsnämnden omvandla Dag Hammarskjöldsleden, Hjalmar Brantingsgatan och Almanacksvägen/Kortedalavägen till stadsmässiga stråk. Framkomligheten för kollektivtrafiken ska fortsatt prioriteras i dessa stråk".

Under 2023 avser stadsbyggnadsförvaltningen lyfta ärende om utbyggnadsplanering till stadsbyggnadsnämnden (och därefter vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige) där ställningstagande för de utpekade stråken kommer inkluderas och prioriteras tillsammans med övriga projekt inom den taktiska planeringen.

I princip motsvaras "Stadsmässiga stråk" det som tidigare funnit i trafiknämndens långsiktiga investeringsplan i form av Dag Hammarskjölds boulevard och Hjalmar Brantingsstråket. Den investeringsvolym som anges har en stor osäkerhet med hänsyn till att specificering och prioritering behöver ske inom ramen för kommande utbyggnadsplanering. För Hjalmar Brantingsstråket avser kostnadsvolymen endast en delsträcka med koppling till utbyggnad vid Backaplan. För Dag Hammarskjölds boulevard baseras kostnadsvolymen på genomförd åtgärdsvalsstudie för sträckan.

Förändringar jämfört med tidigare investeringsnominering

I tidigare investeringsnominering från trafiknämnden fanns Hjalmar Brantingsstråket och Dag Hammarskjölds boulevard med som utpekade namngivna betydande projekt. Dessa har lagts in under rubriken "Stadsmässiga stråk" i avvaktan på utbyggnadsplaneringen.

Det objekt som i tidigare investeringsnominering benämns "Stadsbana" föreslås utgå som namngivet betydande projekt. Åtgärden behöver specificeras i kommande utbyggnadsplanering.

2 Driftskonsekvenser

2.1 Kapitalkostnadsutveckling

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos			
Kapitalkostnader	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Avskrivningar			8,3	8,6	8,9	9,5
Räntekostnader			20,7	51,5	59,9	67,1
Totala kapitalkostnader			29,0	60,1	68,8	76,6
<i>Kapitalkostnader i nomineringar 2023</i>						

Då förvaltningen är ny så finns det inga uppgifter för utfall 2021 och 2022.

Till största delen är det markförvärven som påverkar nämndens kapitalkostnadsutveckling i form av ökande räntekostnader. Under tiden som marken förvaltas tills dess att den tas i anspråk för stadsutveckling är förvaltningens ambition att denna upplåtes för tillfälliga ändamål. Räntan som ligger till grund för prognosen 2024 och framåt är 2,25%.

Kapitalkostnaderna till följd av investeringen i Fiskebäcks hamn kommer att finansieras av ett tomträttsavtal med fiskerinäringen.

Kapitalkostnadseffekter till följd av planerad stadsutveckling belastar stadsmiljönämnden som är den nämnd som ansvarar för drift och underhåll av merparten av anläggningarna.

2.2 Driftkostnadseffekter (drift, tillsyn, skötsel)

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos			
Driftskostnader	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Årligen tillkommande driftskostnader (tillkommande anläggningar, netto)						
Totala investeringsrelaterade driftkostnader			8,4	10,9	11,6	13,0

Tillkommande driftkostnader

Driftkonsekvenserna till följd av nämndens investeringar beror till största delen av ökade kapitalkostnader. Förvärv av mark kan även generera ökade kostnader i form tillkommande fastighetskatt och ev. övriga driftkostnader. Att räkna på driftkonsekvenserna är svårt då det är oklart vilken mark som förvaltningen kommer att förvärva framöver. Förvaltningen arbetar dock aktivt med att utveckla och upplåta marken för tillfälliga ändamål, och får på så sätt in intäkter, tills dess att den nyttjas i ett stadsutvecklingssyfte.

Driftkonsekvenser, i form av ökade kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll för nämndens nyinvesteringar redovisas av respektive förvaltande nämnd. Kvartersmark som exploateringsförvaltningen ska behålla upplåtes som tomträtt eller som kommunintern upplåtelse till bland annat Stadsfastighetsnämnden.

För att klara tillväxten i projekten som går in i ett utförande skede så behöver organisationen stärkas upp. Detta kommer att redovisas i verksamhetsnomineringen.

Investeringsrelaterade driftkostnader

Icke aktiveringsbara projektunika kostnader (rivning, sanering och detaljplanekostnader etc)

Enligt gällande bokföringsprinciper får endast kostnader som tillför ett värde för anläggningen belasta investeringen. Rivning av en befintlig anläggning och sanering av mark är ibland nödvändig för att genomföra en åtgärd samt detaljplanekostnader, bidrar inte till den nya anläggningens värde. Dessa kostnader belastar därför driftsresultatet de år som de uppstår.

Förgäveskostnader/utrangering

Förgäveskostnader uppstår i de fall ett påbörjat projekt inte fullföljs utan avbryts. Det kan bland annat handla om projektering- och förstudiekostnader. De upparbetade kostnaderna belastar driftsekonomi samma år som beslut om att avbryta ett projekt tas.

3 **Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner**

Prioriteringsgrunder och bedömningar utifrån hållbarhetsdimensionerna för exploaterings- och namngivna projekt tas om hand och hanteras exempelvis inom Stadsbyggnadsförvaltningens detaljplaneprocess.

För framtida ospecificerade markförvärv hanteras bedömning av hållbarhetsdimensionerna vid framskrivande av TU för respektive förvärv.

Exploateringsnämnden

Projektredovisning - Investeringsprojekt

(mnkr)			Utfall tom	Utfall	Prognos																		
Pågående projekt	KF-beslut*		-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033-	2034-	2021-2025	2026-2033				
Skeppsbron etapp 2	G	Ink	18	1	9	47	72											129	0				
		Utg	-35	-1	-26	-94	-174	-155	-206	-250	-250	-507	-454	-25	-27			-450	-1719				
		Netto	-17	0	-17	-47	-102	-155	-206	-250	-250	-507	-454	-25	-27	0	0	-321	-1719				
Gång och cykelbro över Göta Älv	I	Ink			2	16	23	0										41	0				
		Utg			-2	-16	-23	-9	-8	-285	-307	-314	-429					-50	-1343				
		Netto			0	0	0	-9	-8	-285	-307	-314	-429	0	0	0	0	-9	-1343				
Stadsutveckling Station Haga	G	Ink	1			5	5	15	24									25	24				
		Utg	-23	-20	-33	-25	-15	-216	-122	-258	-298							-309	-678				
		Netto	-22	-20	-33	-20	-10	-201	-98	-258	-298	0	0	0	0	0	0	-284	-654				
Sverigeförhandlingen - Citybuss Backastråket	G	Ink	5	11	15	31	84	56	4	17	16	100				63		197	200				
		Utg	-7	-12	-10	-49	-131	-88	-7	-27	-25	-307				0		-290	-366				
		Netto	-1	-1	5	-18	-47	-32	-3	-10	-9	-207	0	0	0	63	0	-93	-166				
Sverigeförhandlingen - Citybuss Norra Älvstranden (västra och nordvästra delen)	I	Ink	2	1	5	16	43	61	12	21	43	189	251			113		126	629				
		Utg	-2	-2	-1	-24	-67	-95	-19	-32	-68	-296	-664					-189	-1079				
		Netto	0	-1	4	-8	-24	-34	-7	-11	-25	-107	-413	0	0	113	0	-63	-450				
Sverigeförhandlingen - Spårväg och citybuss Norra Älvstranden centrala delen (Brunnsbo-Linné)	I/G	Ink	31	10	53	103	237	232	118	129	388	181	30	26	197	481	4503	635	1550				
		Utg	-36	-14	-62	-155	-355	-348	-176	-193	-581	-271	-46	-39	-295	-721	-5961	-934	-2322				
		Netto	-5	-4	-9	-52	-118	-116	-58	-64	-193	-90	-16	-13	-98	-240	-1458	-299	-772				
Gamlestaden etapp 2 - 407 - Genomförandestudie		Ink	42	4	3	4	1											10	0				
		Utg	-41	-4	-3	-4	-1											-10	0				
		Netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Knutpunkt Korsvägen - 409	G	Ink	28	7	14	34	11	128	167	228	154	294						194	843				
		Utg	-28	-7	-14	-34	-11	-128	-172	-286	-154	-458						-194	-1070				
		Netto	0	0	0	0	0	0	-5	-58	0	-164	0	0	0	0	0	0	-227				
Kvilleleden - 303	G	Ink	56	4	10	14	18	40	108	67	64	30	6					86	275				
		Utg	-87	-11	-19	-27	-29	-59	-192	-131	-128	-76	-21					-145	-548				
		Netto	-31	-7	-9	-13	-11	-19	-84	-64	-64	-46	-15	0	0	0	0	-59	-273				
Jubileumsparken, park och bad	G/N	Ink																0	0				
		Utg																-244	0				
		Netto																-244	0				
Planerade projekt			-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-	2021-2025	2026-2033				
Spårväg i Alléstråket; Haga-Nordstan		Ink					5	15	15	40								20	55				
		Utg					-5	-15	-15	-40	-125	-300	-300	-300				-20	-1080				
		Netto	0	0	0	0	0	0	0	0	-125	-300	-300	-300	0	0	0	0	-1025				
Stadsmässiga stråk enl budget 2023		Ink																0	0				
		Utg						-15	-15	-20	-100	-100	-130	-140	-100	-100		-15	-705				
		Netto	0	0	0	0	0	-15	-15	-20	-100	-100	-130	-140	-100	-100	0	-15	-705				
Bangårdsförbindelsen		Ink	6	0			5	15	50	150	300	250	200	200	200	85		20	1435				
		Utg	-6	0			-5	-15	-50	-150	-300	-350	-350	-350	-350	-85		-20	-1985				
		Netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-100	-150	-150	-150	0	0	-550				

*Ange med G, I eller N om projektet har Genomförandebeslut, Inriktningsbeslut eller om det har eller förväntas hanteras på Nämnds nivå

Exploateringsnämnden

Projektrevisning - Exploateringsprojekt

(mnkr)			Utfall tom	Utfall	Utfall	Prognos													
Pågående projekt	KF-beslut*		-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-	2021-2025	2026-2033
Exploatering -Selma Lagerlöfs Torg	N	Ink	198	11														11	0
		Utg	-212	-6	-13	-18	-9											-46	0
		Netto	-14	5	-13	-18	-9	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-35	0
Exploatering -Gamlestads torg etapp 1	N	Ink	123	72	4	54	15											145	0
		Utg	-601	-10	-16	-20	-18											-64	0
		Netto	-478	62	-12	34	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0		81	0
Exploatering - Norr om Masthugget	G	Ink	134	44	310	203	534	435	137	8	4	3	54					1526	206
		Utg	-43	-44	-346	-82	-620	-465	-155	-9	4	-4	-62	-110				-1557	-336
		Netto	91	0	-36	121	-86	-30	-18	-1	8	-1	-8	-110	0	0		-31	-130
Exploatering -Ringönsparvagnsdepå	N	Ink	17			170												170	0
		Utg	-234	-1	-1	-142												-144	0
		Netto	-217	-1	-1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		26	0
Exploatering -Götaleden Gullbergsvass b	N	Ink			1	25		600	400	280								626	680
		Utg	-1186	-88	-111	-38	-97	-30	-10	-45								-364	-55
		Netto	-1186	-88	-110	-13	-97	570	390	235	0	0	0	0	0	0		262	625
Exploatering - Ny Älvsförbindelse kvarter	N	Ink	31	26	10		394	100										530	0
		Utg	-245	-6	-28	-24	-7	-12	-82	-21	-5	-45						-77	-153
		Netto	-214	20	-18	-24	387	88	-82	-21	-5	-45	0	0	0	0		453	-153
Exploatering- Per Dubbsgatan	G	Ink			2	196	1		6	9	22	4						199	41
		Utg	-7	-2	-51	-71	-14	-3	-43	-42	-46	-15						-141	-146
		Netto	-7	-2	-49	125	-13	-3	-37	-33	-24	-11	0	0	0	0		58	-105
Exploatering -Olof Asklands gata	N	Ink			17	33	32	55	35	20	7	6	6					137	74
		Utg	-12	-1	-8	-34	-36	-73	-47	-22	-7	-7	-7					-152	-90
		Netto	-12	-1	9	-1	-4	-18	-12	-2	0	-1	-1	0	0	0		-15	-16
Planerade projekt	KF-beslut*		-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-	2021-2025	2026-2033
Exploatering -Gamlestadstorg etapp 2	N	Ink						100	142	180	108	265	32	6	34	71	1	100	838
		Utg	-13	-4	4	-6	-11	-150	-255	-203	-158	-142	-83	-32	-18	-19	-7	-167	-910
		Netto	-13	-4	4	-6	-11	-50	-113	-23	-50	123	-51	-26	16	52	-6	-67	-72
Exploatering -Centralenområdet– Norr o	N	Ink				2		350			21	200	200					352	421
		Utg	-25	-9	-19	-24	-93	-19	-18	-75	-100	-60						-164	-253
		Netto	-25	-9	-19	-24	-91	331	-18	-75	-79	140	200	0	0	0		188	168
Exploatering -Gåsagången	N	Ink						167	6	168	1	15	1					167	191
		Utg	-7	-2	-2	-5	-23	-43	-82	-42	-18	-1	-33					-75	-176
		Netto	-7	-2	-2	-5	-23	124	-76	126	-17	14	-32	0	0	0		92	15
Exploatering - Detaljplaner inom progra	I	Ink	74	21			399	161	161	231	79	259		190	261			581	1181
		Utg	-8	-16	-6	-89	-340	-342	-384	-334	-138	-256	-197	-101	-52			-793	-1462
		Netto	66	5	-6	-89	59	-181	-223	-103	-59	3	-197	89	209	0		-212	-281

*Ange med G, I eller N om projektet har Genomförandebeslut, Inriktningsbeslut eller om det har eller förväntas hanteras på Nämndsnivå

** DP1 Backavägen, detaljplan har vunnit laga kraft och är i ett genomförandeskede