

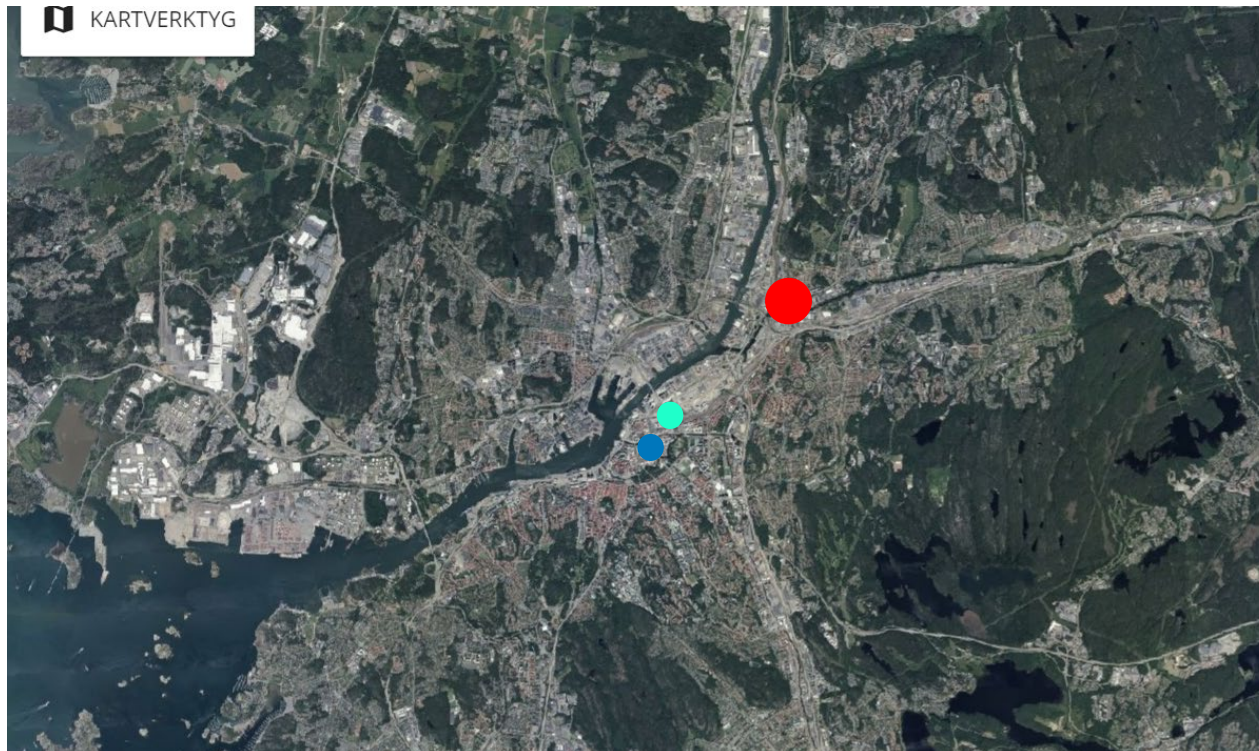
Godkännande av fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden

2023-08-28

Maria Brandt, EXF
Lukas Jonsson, SBF
Mattias Westblom, SBF
Henrik Granlöf, EXF



Gamlestaden



- Gamlestads torg
- Centralstationen
- Centrala innerstaden

Bakgrund

- Uppdrag att redogöra för exploateringsekonomi och föreslå en investeringsram för portföljen Gamlestaden (FN 2020-10-19)
- Fastighetsnämnden beslutade (2022-12-12 §257) att översända förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen utan politiskt ställningstagande.
- Kommunstyrelsen beslutade enligt stadsledningskontorets förslag (2023-02-22 §149) att överlämna ärendet till exploateringsnämnden för fortsatt beredning och ställningstagande.
- Exploateringsnämnden (2023-06-12 § 170), ärendet bordlades.

Uppdraget

- Uppdraget innefattade att redogöra för exploateringsekonomi och föreslå en investeringsram för portföljen Gamlestaden (FN 2020-10-19)

Uppdraget innefattade även att:

- föreslå eventuella förändringar av portföljens omfattning,
- kvalitativt beskriva stadens behov av investeringar i och runt denna portfölj avseende
- grovt redovisa den kommunala driftkostnaden som begränsas till A- och B-investeringar
- redovisa uppställda scenarier tillsammans med en riskbedömning
- föreslå en investeringsram förutsatt ett exploateringsnetto i 2020 års prisnivå
- göra en bedömning om investeringsramen bör lyftas för fastställande i KF



- | | |
|---|--|
| 1. Gamlestads torg etapp 1 | 8. Hornsgatans förlängning |
| 2. Bostäder mm vid kvarteret Makrillen | 9. Blandstad vid Hornsgatan |
| 3. Gamlestadens fabriker | 10. Blandstad vid Byfogdegatan |
| 4. Bostäder vid Gamlestadsvägen | 11. Bostäder vid Brettegatan |
| 5. Bostäder vid Varnhemsgatan | 12. Förskola vid Varnhemsgatan |
| 6. Gamlestads torg etapp 2 | 13. Bostäder och skola vid Ambrosiusgatan |
| 7. Handel, bostäder vid kvarteret Gösen | 14. Stadsdelspark och stadsdelslekplats vid kvarteret Abborren |

Förslag till fortsatt beredning och ställningstagande från KS

- Angående förslaget att inte benämna beslutet som ett inriktningsbeslut.
 - Godkännande av fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden
- Angående förslag från kommunstyrelsen att ta ställning till om ett godkännande av planeringsförutsättningar med mera kan hanteras inom ramen för nämndens ansvar och mandat.
- Kompletteringar gällande avvägningar utifrån det sociala och ekologiska perspektivet samt en fördjupad analys av hur nettoinvesteringen kan hanteras inom ramen för god ekonomisk hushållning.

Beroenden

- Starka beroenden mellan och inom detaljplaner
 - Kommunal service
 - Grönstruktur
 - Buller
 - Farligt gods
 - Byggnadshöjder
- Redan gjorda investeringar
 - Förgäveskostnader
 - Dimensionerade investeringar
 - Privata investeringar
 - Förtroende gentemot marknaden

Risker

- Övergripande risker
 - Lågkonjunktur
 - Byggbkostnader
 - Byggrättsvärden
 - Flera stora stadsutvecklingsprojekt i staden
- Finansieringsrisker
 - Stort utbyggnadsområdet under lång tid
 - Förhandlingar inom Västsvenska paketet
 - Förskottering och framtida exploateringsbidrag
- Kalkylrisker
 - Rörliga kalkyler
 - Mycket svårbedömt läge med hänvisning till den allmänna konjunkturutvecklingen och i synnerhet vad gäller byggbkostnader och byggrättsvärden

Sammanfattande bedömning

Exploateringsförvaltningen gör den sammantagna bedömningen att stadsutvecklingen i Gamlestaden har kommit så långt i både planering och genomförande utifrån antagna strategier att beroenden och strukturer har lagts fast som är så starka att det i det här skedet inte kan presenteras alternativa scenarier för portföljen Gamlestaden.

Förvaltningen bedömer vidare att förändringar med avseende på utformning och innehåll som skulle innebära omtag i planering och genomförande varken kan kompensera för det befintliga exploateringsunderskottet eller motivera de betydande finansieringsrisker som detta skulle medföra.

Förslag till inriktningsbeslut för portföljen Gamlestaden

	Ackumulerat utfall t.o.m. oktober 2022 (mnkr)		Total projektprognos (mnkr)		Exploaterings- netto (mnkr)
	Inkomst	Utgift	Inkomst	Utgift	
Planeringsskedet	5	-25	1 350	-1 790	-440
Genomförandeskedet	330	-660	530	-910	-380
Samlad exploateringsekonomi	335	-685	1 880	-2 700	-820
Riskreserv (5%)				-100	-100
Inriktningsbeslut prisnivå 2022			1 880	-2 800	-920

Driftskostnader

	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/ genomsnitt år 1 - 10
Stadsmiljö gata	200	52 000
Stadsmiljö park	2 250	15 600
Summa	2 450	67 600

För beräkning av kapitalkostnader har nuvarande internräntesats 1 procent använts och för avskrivningstiden har en schablon på 61 år använts för gata respektive 16 år park.

Det ger beräknade totala driftskonsekvenser om 70 mnkr/år för portföljen Gamlestaden.

Det tillkommer driftkonsekvenser i form av kapitalkostnader samt drift- och underhållskostnader för övergripande infrastruktur och kommunal service som belastar berörd förvaltning.

VA-investeringar

För exploateringsprojekten inom ramen för portföljen Gamlestaden bedöms VA-investeringarna till storleksordningen 250 mnkr med en bedömd täckningsgrad från anslutningsavgifter på cirka 25 procent.

Resterande andel finansieras via VA-kollektivet.

Övriga beslut

Beslut krävs för/kan komma att krävas för:

- Kommunala investeringar för Slakthusmotet
- Kommunala investeringar Walckesgatan
- Kommunala investeringar för skyfallsåtgärder
- Driftsmedel för ersättningstrafik
- Medfinansiering av statlig anläggning och kommunal investering, Munkebäcksmotet
- Generalplaneinvesteringar VA-investeringar
- Kommunala investeringar förskolor och skola
- Projektavtal 407 Gamlestadenstorg etapp 2
- Projektavtal 301 Slakthusmotet inom ITS Marieholmtunnelns anslutningar

Kontakt

Lukas Jonsson

lukas.jonsson@stadsbyggnad.goteborg

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Maria Brandt

maria.brandt@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad