



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Ekonomisk förstudie

Planprogram Backaplan



Strategiska avdelningen 2018-11-30

Göteborgs Stad Fastighetskontoret
Box 2258
403 14 Göteborg

Besöksadress: Postgatan 10
E-post: fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se
www.goteborg.se/fastighetskontoret

Tel: 031-365 00 00
Fax: 031-711 35 54

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Namn på uppdrag: Ekonomisk förstudie på planprogram för Älvstadens delområde Backaplan
Status: Version 1.0
Medverkande: Camilla Lidholm, projektledare FK
Helena Pyk, FK
Andris Vilumsons, FK
Inger Bergström, SBK
Ashwin Karjatkar, SBK
Caroline Valen, SBK
David Palmqvist, TK
Emir Halalci, TK
Karl Holmström, TK
Anna-Karin Sintorn PonF
Kristina Johansson, KoV
Jonas Frid, WSP
Alexandra Bemm, WSP
Ingela Forsman, Sweco
Anna-Maria Janson, ÅF
Linda Ekman White

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Bakgrund	5
Syfte	6
Process.....	6
Avgränsning och omfattning	6
Planprogrammets samrådshandling.....	7
Förslag på åtgärder	9
Konsekvenser.....	11
Ekonomi.....	11
Risker, analys och bedömning	12
Förslag till inriktning av fortsatt arbete och beslut.....	12

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Sammanfattning

Denna ekonomiska förstudie (EFS) genomfördes under 2018 och utgör ett underlag för bedömning av stadens ekonomiska möjligheter att genomföra Älvstadens delområde Backaplan. Den ekonomiska förstudien är ett nytt arbetssätt för att säkerställa kostnaderna och genomförbarheten av stadsutvecklingsprojekt i tidiga skeden. Studien har letts av Fastighetskontoret och genomförts av en arbetsgrupp med representanter från Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret, Park och naturförvaltningen, Kretslopp och vatten samt berörda fastighetsägare och med stöd av konsulter från WSP, ÅF och Sweco.

Den exploateringskalkyl som togs fram på planprogrammets samrådshandling redovisade stora kostnader men också stora osäkerheter och risker. Med hänsyn till detta genomfördes den ekonomiska förstudien med målbild att lokalisera möjligheter till kostnadsreducering utan att sänka kvalitén inom exploateringsens område samt att säkerställa att kostnadsbilden för de delar som inte kan reduceras är rimlig och rättvisande.

Inom arbetet med den ekonomiska förstudien har flera förändringar av förslaget skett och slutsatsen är att det finns flera åtgärder som kan sänka produktionskostnaden men som också bedöms ha goda stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och möjligheten att tillämpa dem känns därmed god. Dock finns stora kostnader för marksanering och geotekniska åtgärder där kostnaderna är svårare att påverka.

Den ekonomiska förstudien avser synliggöra projektets kostnader och behov av investeringar från staden och redovisar därmed fastighetsnämnden, trafiknämnden samt park och naturnämnden kostnader. Planprogrammets exploateringskalkyl omfattar i dagsläget samtliga åtgärder på allmän plats, stabilitet, marksanering, ledningsflytt, anläggning av gator, parker mm. Kommunens utgifter i samband med Älvstadens delområde Backaplans utveckling kommer att omfatta utöver inlösen av och iordningställande av allmän platsmark även förvärv av mark för park, gator, skolor och kulturhus.

Exploateringskalkylen som ligger till grund för inriktningsbeslutet är beräknad på de föreslagna åtgärder som har bearbetats in i planprogrammet. Kalkylen för planprogrammet redovisar kommunens ekonomiska konsekvenser av förslaget och innehåller både A och B investeringar.

I kalkylen bedöms intäkterna, genom markförsäljning och exploateringsersättning, uppgå till ca 2,5 miljarder kronor. Kostnaderna bedöms uppgå till ca 2,8 miljarder kronor (2018 års-penningvärde). Den del av kostnaden som avser B investeringar, utbyggnad av allmän plats som ska finansieras av kommunen, bedöms uppgå till ca 450 miljoner kronor.

C investeringar redovisas inte i exploateringskalkylen då dessa inte bekostas av exploateringen. I Backaplan anges bland annat spårvägen på Backavägen som en c investering. Denna investeringsutgift behöver trafiknämnden ta med i en framtida investeringsbudget. Exploateringskalkylen redovisar inte heller driftskostnader eller kostnader för uppförandet av skolbyggnader eller kulturhus vilket redovisas i respektive ansvarsnämnd.

Fortsatt beräkning av exploateringsens intäkter- och kostnader kommer att ske inom arbetet med respektive detaljplan och där tänkta investeringsbeslut tas i samband med antagande av detaljplanerna.

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Bakgrund

Backaplan ingår i *Älvstaden* som är ett av Nordens största stadsutvecklingsprojekt – centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek. Genom att stärka kärnan, möta vattnet och hela staden skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som är öppen för världen. Älvstaden växer fram längs båda sidor om älven i Backaplan, Centralenområdet, Frihamnen, Gullbergsvass, Lindholmen, Ringön och Södra Älvstranden. Målet är 25 000 nya lägenheter och 45 000 nya arbetsplatser.

Stora stadsutvecklingsområden kräver stora investeringar av infrastruktur, gator och ledningar, både inom och mellan områdena. För att skapa fungerande stadsdelar behövs också investeringar i parker, skolor, kulturhus och idrottsplatser mm. En stor och kostsam utmaning för Älvstadsprojekten är även närheten till älven, med höga vattennivåer samt tidigare markanvändning med utfyllnadsmassor och verksamheter som ofta lämnat markföroreningar.

Projekten är belastade med stora kostnader men också med höga förväntasvärden varför intresse från marknaden finns att delta i utvecklingen av dessa områden.

Backaplan är ett industri- och handelsområde utbyggt på 1960-talet, och är bland göteborgarna känt som en viktig handelsplats. Husen ligger glest och området präglas av generösa asfalterade markparkeringsytor. Tanken är att Älvstadens delområde Backaplan ska utvecklas till en tätbebyggd, grön och levande stadsmiljö. Området är också en viktig pusselbit i att knyta ihop staden över älven. Med en blandning av bostäder, service, kultur, kontor och cityhandel blir Backaplan Hisingens centrum.

Planprogramarbetet har tagit fram övergripande förutsättningar, värden och strategier för utvecklingen av Älvstadens delområde Backaplan till en attraktiv blandstad. I det ingår att redogöra för vad som krävs för att uppnå en socialt blandad stad med varierat bostadsutbud, tillräcklig kommunal service, centrumhandel i blandstad, kultur och idrott, prioritering av fotgängare, cyklister och kollektivtrafik, samt attraktiva mötesplatser.

Utvecklingen kommer att ske etappvis över en relativt lång period, ca 15-20 år, men redan inom ett par år kommer förvandlingen att synas. Backaplan är också en del av Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt med ca 7000 bostäder. Ett projekt som innebär att centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek, staden ska bindas samman staden över älven för att skapa en inkluderande och grön stad som är öppen för världen. Projektet omfattar även stor kollektivtrafiksatsning med spårväg från Hjalmar Brantingsplatsen till Brunnsbostation. Utbyggnaden av spårtrafik finansieras av Sverigeförhandlingen.

Fastighetskontoret har i uppgift att studera genomförbarheten av ett planprogram vilket görs på en översiktlig nivå med de förutsättningar som finns i ett planprogramskede. Det nära samarbetet med fastighetsägarna i Backaplan har gjort det möjligt att inom denna del av planprogrammet ta genomförandefrågorna ett steg längre. Detta i syfte att effektivisera kommande planprocesser och att i detta tidiga skede fördela kostnader och ansvar för utbyggnader av allmän plats i området.

Det är dock viktigt att poängtera att ett planprogram är ett tidigt skede i planprocessen vilket skapar såväl möjligheter som hög grad av risker i bedömningarna. Den ekonomiska förstudien (EFS) är ett nytt arbetssätt för att på ett systematiskt sätt tydliggöra kostnader i projektet men även söka åtgärder för att minska produktionskostnaderna. Åtgärderna i förstudien låg till grund för fastighetsnämnden yttrande på planprogrammets samrådshandling.

I arbetet med framtagande av godkännandehandlingen av planprogrammet har förslaget från EFS:en samt övriga inkomna synpunkter bearbetats in i förslaget. Parallellt med detta har beräkningen av produktionskostnaderna för förslaget fortsatt. Den ekonomiska förstudien med tillhörande kalkyl är därmed en del i stadens arbete med genomförandefrågor och arbetet kommer löpa parallellt med programarbetet fram till ett godkännande i Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

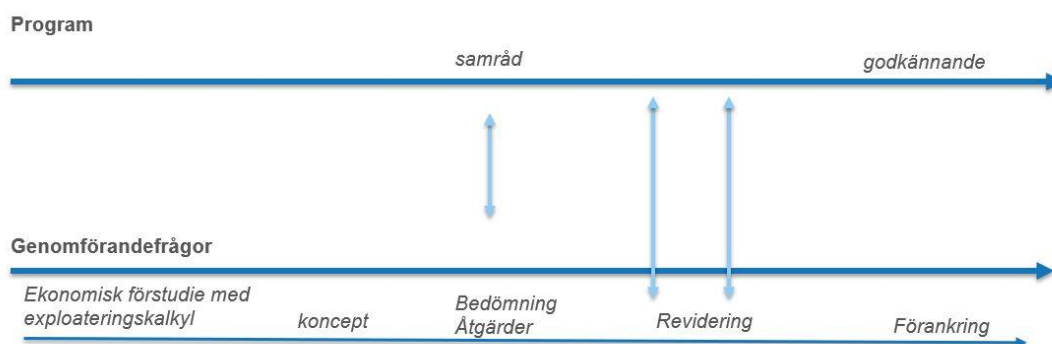
Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Syfte

Arbetet med en ekonomisk förstudie är en ny arbetsmetod för att fånga upp de ekonomiska frågorna i ett tidigt skede och därigenom även kunna påverka utformningen och innehållet för att styra mot en högre genomförbarhet av projektet. Genom att lyfta frågorna i tidigt skede kan projektets inriktning styras och kvaliteten bibehållas och stärkas. Syftet med förstudien har varit att föreslå åtgärder som förbättrar projektets ekonomi, kvalitet och genomförbarhet.

Process

En första kostnadsbedömning av projektet genomfördes på samrådshandlingen. Parallellt med samrådet studerades möjligheter att sänka produktionskostnaderna för förslaget. Arbetet har genomförts i ett nära samarbete mellan Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret samt Park- och naturförvaltningen. Även ledningsägare samt berörda fastighetsägare har varit delaktiga i arbetet. Åtgärderna i förstudien låg till grund för fastighetsnämndens yttrande på planprogrammets samrådshandling. I arbetet med framtagande av godkännandehandlingen av planprogrammet har förslaget från EFS:en samt övriga inkomna synpunkter bearbetats in i förslaget. Parallellt med detta har beräkningen av produktionskostnaderna för förslaget fortsatt. Den ekonomiska förstudien med tillhörande kalkyl är därmed en del i stadens arbete med genomförandefrågor och arbetet kommer löpa parallellt med programarbetet fram till ett godkännande i Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.



Figuren redovisar hur i processen den ekonomiska förstudien samspelar med programarbetet. (PBL)

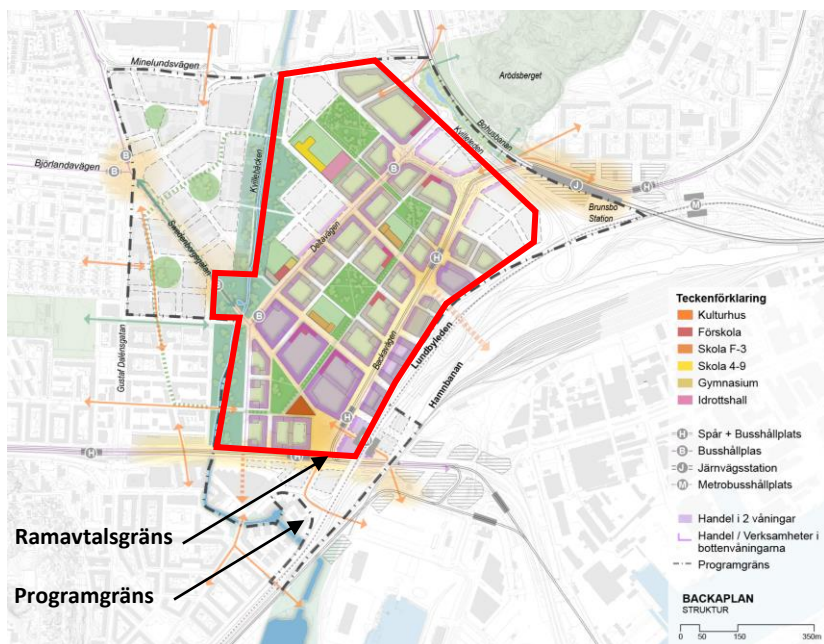
Avgränsning och omfattning

Kostnaderna för projektet beräknas på översiktlig planprogramnivå. Planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan omfattar delar väster om Kvillebäcken samt söder om Hjalmar Brantingsplatsen, dessa områden är endast studerade som grova strukturer och en grov kostnadsuppskattningen har gjorts för dessa områden. Detta redovisas i den ekonomiska förstudien.

Inom planprogramområdet finns ett antal fastighetsägare som har varit delaktiga i stadsutvecklingen. Området anges på kartan nedan och är det samma som omfattas av Ramavtalet. Den ekonomiska förstudien med tillhörande exploateringskalkyl avser detta ramavtalsområde.

Kalkylen omfattar i dagsläget samtliga åtgärder på allmän plats, stabilitet, marksanering, ledningsflytt, anläggning av gator, parker mm. Stadens kostnader i samband med Älvstadens delområde Backaplan utveckling kommer att omfatta utöver inlösen av och iordningställande av allmän platsmark även förvärv av mark för park, gator, skolor och kulturhus samt kostnader för uppförande av dessa anläggningar.

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17



Kartan redovisar EFS:ens förslag på åtgärder samt vilken del av planprogrammet som omfattas av Ramavtal samt exploateringskalkyl

Planprogrammets samrådshandling

Älvstadens delområde Backaplan har ett betydelsefullt och strategiskt läge för stadsutvecklingen i Göteborg och möjligheten att binda samman staden över älven. Kollektivtrafiken är mycket god och ytterligare stora satsningar kommer att göras inom området.

Den exploateringskalkyl som togs fram på planprogrammets samrådshandling redovisade stora kostnader men också stora osäkerheter och risker. Inom arbetet med den ekonomiska förstudien har flera förändringar av förslaget skett och slutsatsen är att det finns flera åtgärder som kan sänka produktionskostnaden men som också bedöms ha goda stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och möjligheten att tillämpa dem känns därmed god. Dock finns stora kostnader för marksanering och geotekniska åtgärder där kostnaderna är svårare att påverka.

Förutsättningarna i Älvstadens delområde Backaplan liksom i andra tidigare verksamhetsområden medför utöver stora investeringar i mark även investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik. Det är viktigt att jämföra investeringskostnader med projekt som har liknande förutsättningar.

Gator och torg

Som underlag till programmet har Trafikkontoret tagit fram en trafikanalys. Analysen har legat till grund för de typgator och sektioner som föreslås i programmet. I detta tidiga skede har en maxsektion angetts för samtliga gator utom Backavägen, som har studerats noggrannare då del av Backavägen ingår i den pågående detaljplanen; Handel vid Backavägen (DP1). Inom planprogramområdet finns två större stadsgator med spårbinden trafik; Backavägen och Hjalmar Brantingsgatan. Det finns även några större gator för kollektivtrafik; Deltavägen, Swedenborgsgatan, Norra Deltavägen och Södra Deltavägen. Resterande gator är i huvudsak lokalgator. I anslutning handelsområdet vid Swedenborgsgatan finns en till ett par gårdsgator. Cykelinfrastrukturen förstärks utmed områdets större gator där cykelbanor planeras.

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Förslaget innebär en större ombyggnad av Hjalmar Brantingsplatsen där vändande och reglerande bussar plockats bort för att frigöra yta och få ett bättre flöde. I korsningen Swedenborgsgatan /Färgfabriksgatan skapas en ny plats; Kvilleplatsen. Såväl Hjalmar Brantingsplatsen som Kvilleplatsen kommer få hållplatser för kollektivtrafik. Ett antal nya GC-broar över Kvillebäcken ingår i förslaget för att bättre koppla de båda sidorna om bäcken med varandra.

Backavägen förbereds för spårtrafik och ansluter upp till Brunnsbo och den planerade tågplattformen där. Kostnaden för spårvägen finansieras via Sverigeförhandlingen.

Deltavägen blir den primära gatan för biltrafik till och från området då den kopplar till det kapacitetsstarka Kvillemotet som byggs ut. Älvstadens delområde Backaplan ska bli en del av innerstaden vilket ställer stora krav på mobiliteten i området. Att gå, cykla och åka kollektivt ska vara det naturliga valet i området. För att lyckas med det har en parkerings och mobilitetsutredning tagits fram som syftar till att styra parkeringsutbudet till en nivå som ligger i linje med stadens trafikstrategi.

Park, Aktiv urban grönska och Torg

I området finns en stor sammanhängande stadsdelspark längs med Kvillebäcken. Parken ska utöver att vara en friyta för boende och besökare utnyttjas som kompensationsyta för skolgårdarna i stadsdelen, då skolgårdarna inte når upp till den friyta som behövs kommer ytan i parken behöva samnyttjas mellan skolgårdsändamål och parkändamål. Detta benämns kompensationsytor.

Inom området finns fyra bostadsnära parker som dels ska finnas tillgängliga för boende i området och dels som kompensationsytor för skolorna i området. På grund av att parkerna behöver kunna fungera som skolgård finns vissa krav på utformningen. I samrådshandlingen för programmet beskrevs utformningen av dessa ytor schematiskt och på en grov nivå.

Exploatering grad

Förslaget har studerat förhållandet mellan andelen bostäder och krav på friyta samt kommunal service. Samrådsförslaget bedömdes medge så många bostäder som är möjligt inom området, utifrån gällande riktlinjer om friytor, samnyttjandegrad etc.

Vidare föreslås en större andel handel, huvudsakligen koncentrerad i södra delen av området. Verksamheter och kontor finns i området men med tyngdpunkt på områdets yttre kanter.

Exploateringsgraden har studerats på en schematisk nivå. Dock har dagsljusstudier och andra analyser gjorts för att säkerställa att de nivåer som föreslås är genomförbara.

Markmiljö och geoteknik

Översiktliga utredningar inom såväl markmiljö som geoteknik har gjorts. Då projektet är i ett tidigt skede behöver vissa bedömningar, beräkningarna och åtgärderna ske på antaganden. Osäkerheten i dessa kostnader är därför mycket stor.

Klimatanpassning

Klimatanpassning för att klara högt vatten och skyfall kommer på Backaplan ske genom markmodulering till en höjdsättning i enlighet med stadens mål på medellång sikt och med avrinning av dagvatten till Kvillebäcken. Markhöjder för klimatanpassning och tillgänglighet har tagits fram tillsammans med Kretslopp och vatten att beakta i kommande detaljplaner. Fastighetskontoret instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning av att hälsa och säkerhet vid högt vatten och skyfall tillgodoses i förslaget.

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Ledningsnät

Samrådshandlingen föreslår en flytt av Backavägen vilket innebär en stor kostnad för ledningsflytt då bland annat en större kombinerad dag- och spillvattenledning ligger på en stort djup under befintlig gata. En flytt av denna ledning innebär att en pumpstation för dagvatten från Lundbyleden måste tillskapas inom detaljplanen; Handel vid Backavägen (DP1). Strukturen i förslaget innebär även ledningsflytt, inom andra delar av området, på grund av nya föreslagna kvarter.

Även vissa el och fjärrvärmeledningar berörs av föreslagen struktur och måste flytta befintliga ledningar. För exploateringen tillkommande behov av transformatorstationer kommer förläggas inom kvartersmark då inga allmänna ytor finns att tillhandahålla för detta.

Förslag på åtgärder

I den ekonomiska förstudien har de kostnadsdrivande samt de osäkra kostnaderna definierats och förslag på åtgärder har tagits fram. Viktigt att poängtera är att ett beroendesamband finns mellan flera av de föreslagna åtgärderna och att revideringar av föreslagna åtgärder kan få följdverkningar på alla kostnadsbärande poster.

Ju längre fram i planeringen man kommer desto mer detaljerade kan beskrivningar av de olika anläggningarna vara. I samrådshandlingen angavs schematiska sektioner för gator samt schematiska kostnader och utformning av parkerna. För att studera möjligheterna att minska produktionskostnaderna i förslaget har bland annat detaljeringsnivån varit tvungen att öka. Ett planprogram är dock fortfarande ett tidigt skede i planprocessen och många frågor kvarstår som först kan lösas i en detaljplan.

Gator och torg

Gator och torg är en av de kostnadsbärande posterna. Fördjupade studier har därför gjorts av gatorna utifrån gatutyp och behov. Gatornas funktion har analyserats och sektioner minskats där så är lämpligt. I samband med detta har även dagsljusstudier gjorts så att sektionen inte blir för smal och att kravet på dagsljus inte uppnås. Flera gatusektioner har minskats men störst effekt på kostnaden gav förändringarna på Deltavägen och Backavägen som är de två större gatorna genom området. Backavägen var på grund av att den finns med i detaljplanen för Handel vid Backavägen (DP1) redan studerad och en sektion fanns framtagen. Behovet av att se över ytorna har ändå lett till att Backavägen kunnat minskas med ett par meter. En av de mest omfattande åtgärderna i studien är att i den mån det är lämpligt anpassa ny bebyggelsestruktur till befintlig infrastruktur (gator och ledningar). En viktig förutsättning i detta har varit att bibehålla eller öka kvaliteten på förslaget vilket det gjorde för Backaplan. Justeringar har gjorts på flera gator men störst effekt innebar det att låta Backavägens södra sträcka ligga kvar i befintligt läge. Detta möjliggör ett effektivare markutnyttjande och en lättare ledningshantering. Minskade gatusektioner ger minskade produktionskostnader men även minskat behov av att lösa in privat mark. Vad gäller inlösen av privat mark kopplat till spårvagnssträckan finansieras det via Sverigeförhandlingen. Minskade trafikytor kan även i vissa fall ge mer kvartersmark för bebyggelse.

Kostnadsberäkningarna för gator och torg har genomförts av trafikkontoret med stöd av WSP.

Park, Aktiv urban grönska och Torg

Parker samt Aktiv urban grönska och torg har studerats och djupare analys genomförts rörande parkernas utformning, funktion och uttryck i form av att gestaltningen för utvalda områden har fått en ökad detaljeringsgrad. Gestaltningen har genomförts av White Arkitekter och kostnadsbedömts tillsammans med Ponf och WSP. Den ökade detaljeringsgraden har analyserats med avseende på produktionskostnad för att få fram ett riktvärde för en kostnad per m² som kan jämföras med tidigare tillhandahållna kostnad.

Inom Älvstadens delområde Backaplan ligger stadsdelsparken belägen längs Kvillebäcken och ska i möjligaste mån bevaras. Norra delen av parken kommer uppföras på tidigare hårdgjord yta, södra delen

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

av parken kan kompletteras. Hela eller delar av parkytan kommer att behöva saneras på grund av markföroreningar.

Såväl stadsdelsparken som de bostadsnära parkerna kommer att nyttjas som skolgård. Därmed krävs en viss utformning av miljöerna som fungerar för såväl detta ändamål som för övriga boende och besökande. Parktillgången i området per invånare är låg varför ett högt slitage är att vänta och investeringskostnaden förväntas därför bli högre än genomsnittet i ytterstaden.

Kostnadsberäkningarna för gator och torg har genomförts av Park och naturförvaltningen med stöd av White.

Exploatering grad

En anpassning av strukturen till befintlig infrastruktur där så är lämpligt har även skapat en bebyggelsestruktur med en mer ändamålsenlig utformning. I och med att förslaget om att låta Backavägen ligga kvar i befintligt läge blir kvarteren väster om Backavägen större. Det gynnar den huvudsakligen markanvändningen, bostadsändamål, som föreslås här. På östra sidan om Backavägen var ursprungstanken bostadsändamål men med hänsyn till luftkvalitet och bullernivåer anses kontor och andra verksamheter lämpa sig bättre här. Kontor och verksamheter kan med fördel ha mindre kvarter och högre byggnader vilket ryms i området öster om Backavägen.

Mindre justeringar av kvarter och gator för att bibehålla befintlig infrastruktur har skett på olika platser inom planprogrammet. Ändringarna av strukturen innebar en möjlighet att komplettera med ytterligare bostäder och viss verksamhet. Parallellt med studier av ökad exploateringsgrad har solstudier skett samt anpassning av antal förskole- och skolplatser samt storlek på parkerna. Exploateringsgraden i området ligger på ett genomsnitt på 2.

Förändringen av strukturen har även inneburit en minskade kostnader för markinlösen för allmän plats.

Markmiljö och geoteknik

För att skapa en så bred bedömning som möjligt har en second opinion med kompletterande åtgärdsförslag och kostnadsbedömning tagits fram för både marksanering och geoteknik. Det har inom ramen för den ekonomiska förstudien inte funnits möjlighet att genomföra några ytterligare provtagningar.

Förslag på åtgärder samt kostnadsbedömning för marksanering har genomförts av Sweco i samråd med staden och förslag på åtgärder samt kostnadsbedömning för sättningar har genomförts av ÅF i samråd med staden.

Ledningsnät

Förslaget att låta Backavägen ligga kvar i befintligt läge skulle innebära att den kombinerade dag- och spillvattenledningen samt befintliga fjärrvärmeledningar kan ligga kvar. Detta skulle också innebära att en planerad pumpstation inom detaljplanen, Handel vid Backavägen (DP1) inte längre blir nödvändig. Dock behöver åtgärder göras på ledningarna för att för de ska klara ny belastning från gata och kommande spår. Strukturen har justerats i flera andra lägen där vatten, el och fjärrvärme kan ligga kvar i befintliga lägen.

Kostnaderna för ledningsflytt har lämnats in av respektive ledningshavare.

Klimatanpassning

Inga förändringar har skett gällande principen att klara högt vatten och skyfall genom markmodulering av området. Åtgärden bedöms som ett kostnadseffektivt sätt att säkra mot skyfall och högt vatten.

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Konsekvenser

De föreslagna åtgärderna kräver i vissa fall ytterligare studier. Vad gäller minskningen av sektionen för Backavägen krävs en mindre justering av detaljplanegränsen för detaljplanen för handel vi Backavägen (DP1)

Ekonomi

Genom att gemensamt studera genomförandefrågorna kopplat till de ekonomiska konsekvenserna har åtgärder tagits fram som kan minska produktionskostnaderna för planprogrammet jämfört med samrådsförslaget. Kostnader för gator, parker, ledningar och bebyggelse, dvs det som går att styra genom fysisk planering har minskat med ca 600 miljoner kronor från samrådsförslaget. Däremot har kostnaderna för markmiljö och geotekniska åtgärder ökat med ca 550 miljoner kronor. Dvs de kostnaderna där åtgärderna av den fysiska planeringen, som är stadens verktyg endast påverka i mindre omfattning.

I kalkylen bedöms inkomsterna, genom markförsäljning och exploateringsersättning, uppgå till ca 2,5 miljarder kronor. Kostnaderna bedöms uppgå till ca 2,8 miljarder kronor (2018 års-penningvärde). Stadens investeringar i utbyggnad av allmän plats samt investering av fastigheter för skolor och kulturhus bedöms uppgå till ca 500 miljoner kronor.

C investeringar redovisas inte i exploateringskalkylen då dessa inte bekostas av exploateringen. I Backaplan anges spårvägen på Backavägen som en c investering. Bedömd kostnad för denna är 150 miljoner kronor. Exploateringskalkylen redovisar inte heller driftskostnader eller kostnader för uppförandet av skolbyggnader eller kulturhus vilket redovisas i respektive ansvarsnämnd.

Till grund för kalkylen ligger översiktliga bedömningar av byggrättsvärdena för bland annat handel/kontor och hyresrätter. Idagsläget ger de bedömda byggrättsvärdena relativt låg vinst vilket påverkar projektkalkylen. Dock bedöms värden troligen öka i takt med utvecklingen av området vilket kan ge ett positivare projektresultat.

Kalkylen till vänster nedan redovisar resultatet för fastighetsnämnden medan kalkylen till höger resultatet för staden.

Projektkalkyl upprättad i 2018-års prisnivå	<i>Kalkyl</i>		<i>Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2018 års prisnivå</i>	<i>tkr</i>
Markförsäljning		970 000		
Exploateringsbidrag/gatukostnadsersättning		1 530 000		
Extern finansiering (stat, region etc)				
Summa Projektinkomster		2 500 000		
Ingående bokförda markvärden		0		
Myndighetsutgifter		0		
Markförvärv		70 000		
Markåtgärder		300 000		
Gatuanläggningar		1 230 000		
Parkanläggningar		700 000		
Övriga anläggningar				
Sam/medfinansiering				
Summa Projektutgifter		2 300 000		
Projektnetto		200 000		
			Inbetalningar	
			Markförsäljning inkl	
			Exploateringsbidrag	2 500 000
			Summa inbetalningar	2 500 000
			Utbetalningar	
			Mark*	350 000
			Parkanläggning exploateringsfinansierad	700 000
			Gatuanläggning exploateringsfinansierad	1 250 000
			Övriga anläggningar	
			Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	2 300 000
			Gatuanläggning skattefinansierad	
				350 000
			Parkanläggning skattefinansierad	
				95 000
			Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	445 000
			Totalt	-245 000

Projektresultat för fastighetsnämnden

Projektresultat för staden

Datum 2018-11-30 Dnr 6686/17

Risker - analys och bedömning

Fastighetskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att utveckla Vision Älvstaden till konkreta planeringsförutsättningar och utreda vad som krävs för att uppnå en socialt blandad stad med varierat bostadsutbud, tillräcklig kommunal service, centrumhandel i blandstad, kultur och idrott, prioritering av fotgängare, cyklister och kollektivtrafik, samt attraktiva mötesplatser.

Projektet är även en del av den centrala stadens utvidgning och mål om att binda samman staden över älven. Projektet bidrar i hög grad till stadens bostadsmål samt bidrar till fler arbetsplatser. Backaplan kan genom sin blandning förverkliga en tät och urban stadsdel med stor variation i skala, volym och material. Det kommer att skapas en blandning av bostäder, kontor, handel, hotell, kultur skolor och andra verksamheter vilket kommer att bidra till en levande stadsmiljö med lika stor andel dag- som nattbefolkning.

Exploateringskalkylen som ligger till grund för inriktningsbeslutet är beräknad på de föreslagna åtgärder som kommer bearbetas in i planprogrammet. Exploateringskalkylen för planprogrammet redovisar både fastighetsnämndens och stadens ekonomiska konsekvenser av förslaget och innehåller både A och B investeringar.

Godkännandet av planprogrammet i Byggnadsnämnden inväntar inriktningsbeslutet i Kommunfullmäktige. Fortsatt beräkning av exploateringsintäkter- och kostnader kommer att ske inom arbetet med respektive detaljplan och där tänkta investeringsbeslut tas i samband med antagande av detaljplanerna.

Projektet befinner sig i ett tidigt skede, vilket gör att det fortfarande finns stora osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller kostnader och inkomster. Med hänsyn till osäkerheterna i detta tidiga skede önskar projektet en investeringsram om 3,5 miljarder kronor.

Förslag till inriktning av fortsatt arbete och beslut

Den ekonomiska förstudien med tillhörande exploateringskalkylen ligger till grund för det förslag till Inriktningsbeslut avseende ekonomiska konsekvenser för planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan.