

Inriktningsbeslut för projekt Radiovägen vid Frölunda Kyrka

Förslag till beslut i styrelse Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen förslås besluta

- Att överlämna ärendet till Framtiden Byggutveckling och ge uppdrag för fortsatt planering och framdrift.
- Att återkoppla till Tidiga skeden under planarbetets gång för uppföljning av projektets inriktning.

Ärendet

Med antaganden gjorda på aggregerad nivå och med nyckeltalsbaserade projektkostnader ser tidigt bedömd lönsamhet och tidplan ut som följer.

Med ett tillskott om ca 300 lägenheter, med en genomsnittlighyra om ca 1835 kr/kvm/år visar projektet på en avkastning om ca 5,2 %. Byggnation av tillskottet av lägenheter antas kunna vara genomförda och inflyttade under år 2024 - 2026 beroende på detaljplanarbetets framdrift.

Med den information som tagits fram och antaganden som är gjorda föreslår Tidiga skeden att projektet överlämnas till Framtiden Byggutveckling för vidare planering och framdrift.

Inriktning / Investeringsärende (TS)

Inriktningsbeslut

Transaktion/Ombildning

Nyproduktion av hyresrätter/bostadsrätter

Projektnamn: Radiovägen vid Frölunda Kyrka
Detaljplan: Detaljplan Järnbrott bussdepå mm. Vid Järnbrottsmotet
SDN: Askim Frölunda Högsbo



Summering av projektet

Tidiga beräkningar i nedan tabell utgår från nyckeltalsberäkningar och tidig marknadsanalys som kommer att förfinas och justeras under projektets gång. Bostadsrätternas projektekonomiska effekter för projektet är inte inkluderade i nedan nyckeltal.

Objektsinformation	
Förvaltande bolag:	Poseidon, EHAB
Fastighetsbeteckning:	Järnbrott 166:2
Adress:	Radiovägen
Bedömt antal bostäder (samtliga etapper):	Ca 300

Status- och tidsinformation Bedömning	
Status detaljplan:	Startad, ej samråd
Planerad byggstart:	2023
Planerad inflyttning:	2024 - 2026

Bostadsinformation Bedömning	
Antal bostäder:	300
Boendeform:	Tidig uppskattning 2/3 Hyresrätt, 1/3 bostadsrätt

Areainformation Bedömning	
BOA (kvm):	19 100
LOA (kvm):	700
BTA (kvm):	28 000

Kostnads- och intäktsinformation Bedömning	
Kostnader och intäkter inkl. moms	
Lönsamhetsbedömning (%):	5,2
Genomsnittlig bostadshyra (kr/kvm BOA, år):	1 835
Genomsnittlig lokalhyra (kr/kvm LOA, år)	2 200
*Total Produktionskostnad ** (kr):	
• Produktionskostnad (kr/kvm BTA)	26 700
• Produktionskostnad (kr/(BOA+LOA))	37 800
• Produktionskostnad exkl. mark (kr/(BOA+LOA))	35 200
• Markpris (total kr) (egenägd)	32 000 000
• Markpris (kr /kvm BTA)	1 140
• Markpris vid köp på marknaden kr/BTA	Uppskattat 3 000 – 4 000 (hyresrätt)
• Identifierade kommunala exploateringskostnader kr (utbyggnad av allmän plats) (kr)	Uppskattat 12 000 000
• Marknadsvärde projekt (kr)	820 000 000
• Nedskrivningsbehov / övervärde (kr)	Ca 72 000 000 (övervärde)

* Total Produktionskostnad: Produktionskostnad innehåller alla utvecklande kostnader inklusive entreprenadkostnader, byggherrekostnader, projekteringar myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, besiktningar, markförvärv m.m.

** Kalkylförutsättning: Ovanstående nyckeltalsberäkning är baserat endast på hyresrättsprojekt. Kalkyldokument med stöd av FBU

Bakgrund

Frölundaområdet med omnejd kommer expandera kraftigt under kommande år och förväntas få innerstadskarakteristik enligt stadens utbyggnadsplanering. Totalt rör det sig om ett tillskott om 2500-3000 nya bostäder i närområdet. Planer finns samtidigt för att bygga ut Frölunda Torg med sitt serviceutbud.

Detaljplanen för projektet Radiovägen vid Frölunda kyrka innehåller ett komplement av bostäder av totalt upp emot 700 lägenheter varav Framtiden arbetar med ca 300 lägenheter. Kungsleden och Västtrafik är också delaktiga i detaljplanen och flera intressen finns att ta hänsyn till. Flera av projekten i närområdet har likartad tidplan vilket är viktigt att ta hänsyn till i den ekonomiska- och marknadsmässiga planeringen och i projektgenomförandet.

Projektbeskrivning

Projektet ska bidra till att tillfredsställa behovet av nya bostäder i flerfamiljshus i Göteborg samt bidra till stadsutvecklingen i området. På grund av och tack vare det centrala läget är en relativt hög exploatering möjlig och önskvärd enligt stadens utbyggnadsplanering. Under planarbetets gång och beroende på hur marknadsförutsättningarna och de ekonomiska förutsättningarna ser ut när detaljplanen vunnit laga kraft, kan fördelningen komma att justeras. Framtiden avser att tillföra ca 300 bostäder varav inriktningen till fördelningen uppskattas vara 2/3 hyresrätter och 1/3 bostadsrätter och är vald utifrån att bidra till att skapa blandade upplåtelseformer i ett relativt finmaskigt nät där det kan antas att hushåll med olika inkomster integreras rumsligt enligt stadens integrationssträvanden. Det kan dock finnas anledning att pröva en större andel bostadsrätter för projektet.

Poseidon avses vara tagare för hyresrätterna som har ett förvaltningsbestånd i direkt närhet och Egnahemsbolaget avses genomföra byggnation av bostadsrätterna. Ingående projektfastighet ägs av Poseidon efter fastighetsköp från Svenska Kyrkan 2016. Marken är relativt kuperad och två befintliga byggnader bör bevaras av kulturhistoriska skäl vilket påverkar genomförandet. Initialt bedöms området inrymma ca 10 byggnader med våningsantal mellan 4 till 8 våningar och visst lokalinslag i bottenvåningarna i byggnader mot Radiovägen.

Nedlagda kostnader Moderbolaget

Marken har förvärvats från Svenska Kyrkan av Poseidon via Förvaltnings AB Framtiden under 2016. Konsultkostnader har hittills arbetats upp och ligger på ca 140 000 kr.

Kostnader utförande

Ingående markvärde för fastigheten är fördelaktigt kalkylen. Inga mark- eller miljöutredningar har genomförts. Möjligen kommer ytterligare en del av fastighet att förvärvas från Fastighetskontoret som tillskott i projektet. Utbyggnad av allmän plats kommer påverka kalkylen under planarbetets gång, en uppskattad kostnad för utbyggnad av Radiovägen och nya cykelstråk kan komma att belasta projektet och finns med i tidigt gjorda kostnadsantaganden. Marken är på vissa delar kuperad vilket kommer påverka kostnaderna för byggnationen. Projektet anses ha en lämplig storlek och vi gör en bedömning att det kan finnas möjlighet till standardiserade lösningar och den föreslagna planstrukturen underlättar detta. Med förslag med lamellhus, lamellhus i vinkel och punkthus i dagsläget kan det ge förutsättningar till repetitiv byggnation. Vi ser ingen konkurrens med andra aktörer för projektet gällande att styra över egen planering av genomförande.

För bilparkering bedöms att ett parkeringshus behöver uppföras som ska täcka det huvudsakliga behovet samt anläggande av gästparkeringar och platser för funktionshindrade. Behoven avses samordnas med övriga intressenter i planområdet. Vi ser möjligheter att tillfredsställa parkeringsbehovet i ett gemensamt

parkeringshus lokaliserad inom Kungsledens fastighet. Mobilitetsutredning som tas fram ska innehålla åtgärder för att minska behovet av bilparkeringsplatser.

Förutom utbyggnad av allmän plats finns inga identifierade riskkostnader med avseende på geoteknik, markmiljö eller större ledningsomläggningar i detta skede. Vi har i dagsläget inte specificerade kostnader för utbyggnad av allmän plats och kan därför inte bedöma vårt faktiska bidrag dock har ett tidigt antagande gjorts i kalkylen. Beroende på stadens kvalitetsförväntningar kan kostnaderna dra iväg.

Marknadsanalys

För bostäder i urvalsområdet upplåts ca 70% med hyresrätt och drygt 15% lägenheter med bostadsrätt och ca 15% småhus/radhus med tomträtt i närområdet, endast ett fåtal med äganderätt.

För områdets hyresrätter ligger hyrorna mellan 900-1800 kr/kvm år. Närliggande bostadsfastigheter (ej småhus) har bebyggts under åren 1953-1996. Andra fastighetsägare förutom Poseidon och bostadsbolaget som äger hyresrätter finns ett antal bostadsrättsföreningar och Svenska Kyrkan. Dessutom äger Kungsleden kommersiella fastigheter och verksamhetslokaler. Göteborgs kommun både bebyggd och obebyggda fastigheter i området.

I framtagna kalkyler har inte bostadsrätternas betydelse för de projektekonomiska effekterna belyst djupare. Kalkylerna bygger på hyresrätt och totalentreprenad. Inslag av bostadsrätter är ger sannolikt ett gynnsamt utslag i kalkylerna. Inhämtad köpeskilling för bostadsrätter för områdets befintliga bestånd ligger mellan 12 000-35 000 kr/kvm.

Strategi

Framtiden ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad. Vårt mål är att färdigställa 1400 bostäder årligen vilket kräver både långsiktighet och affärsmässighet. Vi arbetar aktivt med frågor om blandade boendeformer, bygga till lägre produktionskostnad, fokusera på en god hyresnivå för alla medborgare samt öka tryggheten och inkludering för alla göteborgare.

Projektet Radiovägen vid Frölunda Kyrka bidrar till att tillfredsställa behovet av nya bostäder i flerfamiljshus i Göteborg samt till stadsutvecklingen i området. Vi planerar för både hyresrätter och bostadsrätter och samverkar med andra aktörer för att tillsammans beakta såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag. På grund av och tack vare det centrala läget är en relativt hög exploatering möjlig och önskvärd enligt stadens utvecklingsplanering. Det kan finnas möjlighet att anskaffa fler byggrätter för bostäder inom projektet då Kungsleden har visat intresse om att eventuellt avyttra delar av sin mark. Sannolikt ligger det längre fram i tid då deras mark idag är bebyggt med kommersiella verksamhetslokaler med pågående uthyrning som först behöver avvecklas.

Risk- och konsekvensanalys/känslighetsanalys

Flertalet parametrar kan påverka projektet men för inriktningsbeslutet görs en mycket grov uppskattning och känslighetsanalys kring parametrar för hyra och produktionskostnad.

Not: Marknadshyra	Hyra/kvm BOA/år	Lönsamhet	Nedskrivningsbehov/ Övervärde
	Antagen hyra 1 835 kr/kvm	5,2 %	+72 MSEK
	- 150 kr/kvm	4,6 %	-9 MSEK
	+ 150 kr/kvm	5,75 %	+ 152 MSEK
Not: Nyckeltalsbaserad *produktionskostnad/ kvm BOA	Produktions- kostnad/BOA	Lönsamhet	Nedskrivningsbehov/ Övervärde
	Antagen kostnad 37 800 kr/kvm BOA	5,2 %	+72 MSEK
	- 10%	5,7 %	+ 146 MSEK
	+ 10%	4,75 %	-3 MSEK

SWOT-Analys

Styrkor <ul style="list-style-type: none"> a) Relativt lågt ingående markvärde (egen mark) b) Finns inga p-platser som behöver ersättas c) Relativ frihet i utformning/gestaltning 	Svagheter <ul style="list-style-type: none"> a) Delvis kuperad mark b) Kända bullerkällor
Möjligheter <ul style="list-style-type: none"> a) Konceptbyggande b) Bra boendemiljö c) Goda ekonomiska förutsättningar initialt 	Hot <ul style="list-style-type: none"> a) Ökade kommunala exploateringskostnader b) Krav på utbredning av grönstråk inom egen mark c) Komplex planprocess

Projektet har ett relativt låga ingångsvärden på grund av ett lågt markpris samt att inga p-platser behöver ersättas. En relativ frihet i utformning/gestaltning ger utrymme för en effektiv produktion. Marken är delvis kuperad med bullerkällor som behöver hanteras och kan fördyra produktionen. Det finns möjligheter till ett konceptbyggande, förutsättningar för en fin boendemiljö.

Det finns en osäkerhet hur höga exploateringsbidrag som kan komma att krävas för t.ex. utbyggnad cykelbana och ombyggnad Radiovägen. Staden ställer krav på ett nord-sydgående sammanhängande grönstråk som kan påverka exploateringsgraden. Projektet ingår i en större komplex detaljplan som kan ge såväl förseningar som fördyringar av projektet.