

Styrelsehandling nr. 09

Utfärdat 2022-12-15

Diarienummer GL2022-0164

Handläggare Jennie Grafström

Telefon:031-335 01 38

E-post: jennie.grafstrom@goteborgslokaler.se

Beslut om medverkan i detaljplan; stadsutveckling i Brunnsbo

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

1. Att godkänna GöteborgsLokalers medverkan i detaljplan för Brunnsbo med möjliga ekonomiska konsekvenser enligt nedan

Sammanfattning

GöteborgsLokaler äger Brunnsbo torg på fastigheten Backa 1:3. Trafikverket kommer till 2029 att förlägga en tågstation för Bohusbanan vid Brunnsbo för att avlasta Göteborgs central. Bohusbanan trafikerar hela Bohuslän, från Göteborg och ända upp till Strömstad. Därför kommer ett helt nytt stationsområde att byggas tillsammans med en utbyggnad för kollektivtrafiken. Bostadsbolaget äger den största delen av bostadsfastigheterna i Brunnsbo. Bostadsbolaget och GöteborgsLokaler har genom Framtiden Byggutveckling ansökt om en ny detaljplan för att förtäta och skapa en ny attraktiv stadsdel i Brunnsbo

Dagens tog är beläget 400 meter nordost om det nya hållplatsläget och kommer inte att ligga optimalt för att möta framtida flöde av människor. Fastigheten ligger mitt inne i bostadsområdet omgivet av Bostadsbolagets fastigheter. Området vinner på att samla dagligvaror och service vid den nya hållplatsen, där också parkeringsanläggningar planeras. I detaljplanen planeras för ett nytt centrum vid det nya hållplatsläget samtidigt som det gamla centrumet rivs och ger plats åt ett nytt bostadskvarter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beroende på omfattning av framtida torg och andra lokalytor kommer omvandlingen att kosta mellan 220 och 400 Mkr i 2022 års penningvärde. GöteborgsLokaler har gjort exploateringskalkyler för att undersöka lönsamheten i tre troliga alternativ. Alla alternativen kommer att medföra nedskrivningar i storleksordningen 50 – 80 Mkr på fastighetsnivå, men kompenseras av försäljningen av den befintliga marken. De två mest positiva kalkylerna visar lönsamma resultat med 27 respektive 50 Mkr. Den mest negativa backar med 31 Mkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det är positivt att GöteborgsLokaler bygger ett nytt centrum i Brunnsbo med den nya kollektivtrafiknoden som bidrar till hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några större aspekter på frågan utifrån denna dimension i detta tidiga skede.

Ärendet

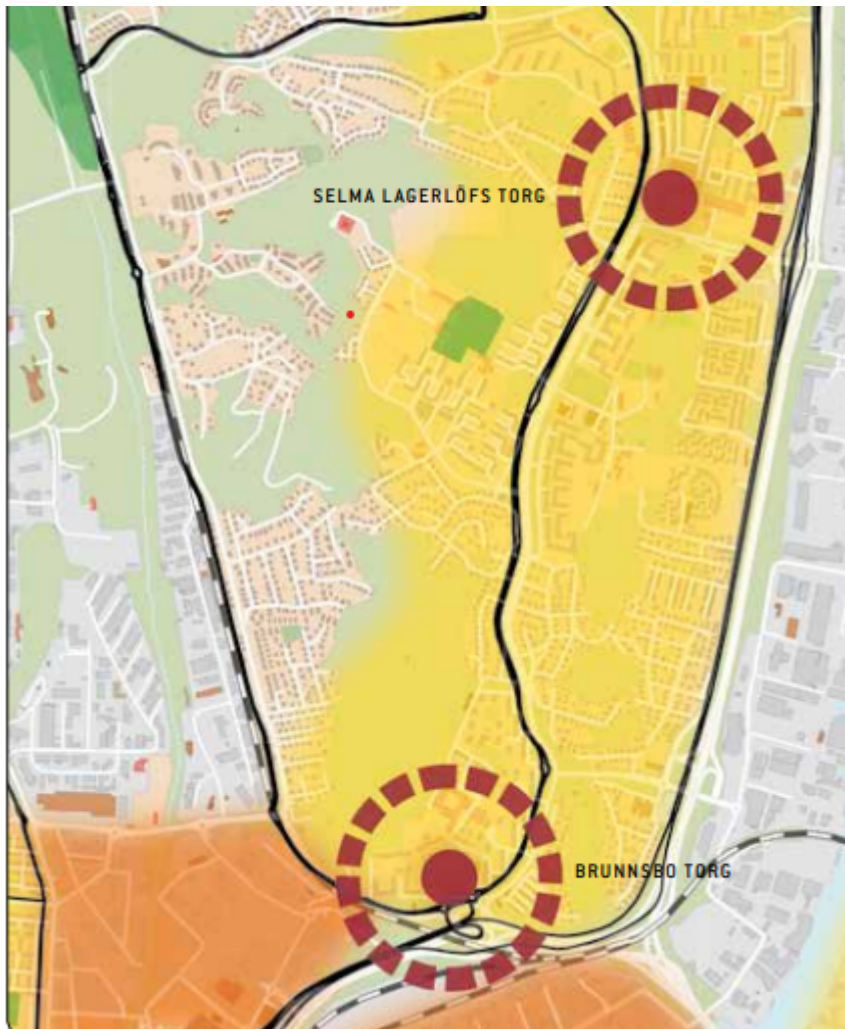
Ärendet innebär att styrelsen i GöteborgsLokaler ges möjlighet att ta ställning till GöteborgsLokalers medverkan i den nya detaljplanen för Brunnsbo.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

GöteborgsLokaler äger Brunnsbo Torg med fastighetsbeteckningen Backa 1:3. Torget som är ett mindre stadsdelstorg, utgörs av en byggnad på 2 800 kvm med ICA som största hyresgäst.

Brunnsbo är ett prioriterat utbyggnadsområde enligt översiktsplanen för Göteborg. Staden ser en stor potential i att bygga samman Brunnsbo och Selma Lagerlöfs torg längs med Litteraturgatan. Vid Selma Lagerlöfs Torg och längs med norra Litteraturgatan pågår redan stora utbyggnader.



Trafikverket kommer att förlägga en tågstation för Bohusbanan vid Brunnsbo för att avlasta Göteborgs central. Bohusbanan trafikerar hela Bohuslän, från Göteborg och ända upp till Strömstad. Därför kommer ett helt nytt stationsområde att byggas tillsammans med en utbyggnad för kollektivtrafiken. Staden planerar för nya stombusslinjer ”metrobus” i en cirkelled runt Göteborg med ett naturligt hållplatsläge i Brunnsbo. Brunnsbo blir en viktig trafiknod för hela regionen. Detaljplan för stationen och spårområdet pågår sedan 2019. Trafikverket planerar för att stationen ska stå klar 2029.

Framtidenbolagen Bostadsbolaget och GöteborgsLokaler äger största delen av kvartersmarken i nuvarande centrala Brunnsbo. År 2019 lämnade Framtidenkoncernen in en ansökan om planbesked för sin mark. År 2021 kom planarbetet i gång för Framtiden med en övergripande planering för helheten i Brunnsbo. Framtidenkoncernen leder planarbetet för GöteborgsLokalers och Bostadsbolagets räkning.

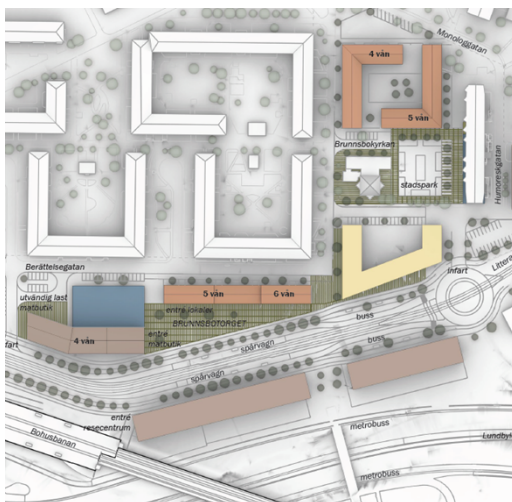
Enligt den nya detaljplaneprocess som GöteborgsLokaler tagit fram i oktober 2022 ska ett detaljplaneprojekt godkännas av bolagets styrelse. En ny detaljplan föranleder ofta stora ekonomiska konsekvenser och möjliga risker för bolaget, även om konsekvenserna uppstår efter flera år. Det är därför viktigt att styrelsen informeras och får möjlighet att besluta om de möjligheter och åtaganden som följer av en detaljplan.

Planering

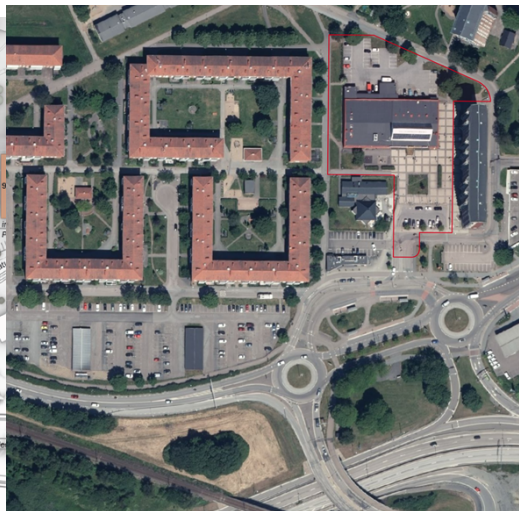
I Brunnsbo finns det stora markparkeringar som är möjliga att bebygga, och även ett stort obebyggt markområde upp mot berget bakom befintlig bebyggelse. I dagsläget planeras det för 1 000 – 1 200 nya lägenheter, vilket innebär 2 400 – 2 900 tillkommande invånare.

Det nya hållplatsläget för Bohusbanan och kollektivtrafiken kommer att ligga vid nuvarande spårområde. Dagens tog är beläget 400 meter nordost om hållplatsen och kommer inte att ligga optimalt för att möta framtida flöde av människor. Marken ligger mitt inne i bostadsområdet omgivet av Bostadsbolagets fastigheter. Området vinner på att samla dagligvaror och service vid den nya hållplatsen, där också parkeringsanläggningar planeras. På platsen för dagens torg ges utrymme för ett väl tilltaget bostadskvarter. Tomtytan är 8 700 kvm vilket är optimalt för ett bostadskvarter.

Före



Efter



Förslaget innebär att GöteborgsLokaler byter mark med Bostadsbolaget som äger marken vid hållplatsläget. Den gula byggnaden vid rondeller ligger på Fastighetskontorets mark och hade varit en alternativ placering för ett nytt torg.

Dagens torgfastighet innehåller 2800 kvm lokalyta, varav 2 000 kvm är butiksytta med ICA som största hyresgäst. I och med förtätningen av Brunnsbo och det ökade antalet kollektivtrafikresenärer skapas underlag för en större butiksytta. Handelsutredning är beställd, men resultat finns inte klart än. Hänsyn kommer att behövas tas till den stora utbyggnaden som också parallellt sker vid Backaplan. Brunnsbos knutpunktsläge är en

viktig faktor vilket också skapar möjligheter för andra verksamheter inom till exempel kontor och vård.

GöteborgsLokaler har gjort tidiga beräkningar på att den nya lokalytan kan komma att handla om 4 000 kvm till 8 000 kvm, beroende på vilket intresse som finns från framtida hyresgäster.

Exploateringskalkyl

GöteborgsLokaler har upprättat en mycket tidig kalkyl för att undersöka lönsamheten och eventuellt nedskrivningsbehov i bolagets perspektiv. Följande kostnads- och intäktsposter har beaktats i 2022 års penningvärde.

Intäkter	
Yta -befintlig och framtida	
Nettohyra	Framtida fastighet
Kostnader inkl fgh-skatt	Framtida fastighet
Driftnetto	Framtida fastighet
Direktavkastning	Framtida fastighet
Marknadsvärde	Framtida fastighet
Intäkt försäljning av byggrätter till Bostadsbolaget eller Egnahemsbolaget	
Produktionskostnad	
Kostnad köp av byggrätter från Bostadsbolaget	
Produktionskostnad för framtida fastighet	
Kostnader i detaljplaneskedet	
Exploateringskostnader för utbyggnad av stadens mark	
Utlösen/ flytt av hyresgäster	
Rivning av befintlig fastighet	
Bokfört värde i befintlig fastighet	
Värdet av avstående av framtida intäkter i befintlig fastighet	
Netto Exploateringsvinst	

Intäkterna består av det marknadsvärde som uppstår i det nya centrumhuset och av intäkterna från försäljning av byggrätter på nuvarande tomt. Kostnaderna består i produktionskostnader och alla kostnader från planering fram till färdig fastighet.

Kostnader i detaljplaneskedet beräknas för GöteborgsLokaler uppgå till maximalt 1,7 Mkr, baserat på en budget från ”tidiga skeden” på Framtiden. Då ingår resurser från Framtiden, kostnader för utredningar och för stadens kostnader med detaljplanen. Detta är kostnader som kommer att börja faktureras redan nu.

Tre alternativ för att beräkna de ekonomiska konsekvenserna har antagits, ett alternativ där parametrarna faller ut till bolagets fördel och att hela den bedömda volymen på 8 000 kvm byggs. I det andra alternativet antas också samma gynnsamma parametrar men med

den minsta volymen, 4 000 kvm. I det tredje alternativet antas ogynnsamma parametrar och att den mindre exploateringen blir verklighet.

Lönsamhet

Det högst preliminära resultatet visas i tabellen;

Alternativ	Vår exploatering	Resultat/ Total investering	Nedskrivning
Bästa förutsättningar, vår mark säljs till BR	8 000 BTA	27 Mkr/ 400 Mkr	70 Mkr
Bästa förutsättningar, vår mark säljs till BR	4 000 BTA	50 Mkr/ 220 Mkr	47 Mkr
Sämre förutsättningar, vår mark säljs till HR	4 000 BTA	-11 Mkr/ 220 Mkr	78 Mkr

Kostnaden för det stora alternativet uppgår till cirka 400 Mkr, vilket kan jämföras med kostnaden för Selma Lagerlöfs torg som uppgick till cirka 470 Mkr. Då ingick visserligen ett parkeringsdäck.

Totalkalkylen visar att de två mest gynnsamma kalkylerna ger positiva resultat med 27 respektive 50 Mkr. Samtidigt indikerar de nedskrivning på den nya lokalfastigheten.

Det betyder att investeringskalkylen på fastighetsnivå är negativ. Dagens höga byggkostnader kan inte kompenseras med de hyror som behövs. Brunnsbo är inte något etablerat kontorsläge med hög betalningsvilja.

Försäljningen av byggrätterna kompenserar för nedskrivningen. Markförsäljningen kan vid rätt omständigheter bidra till ett bra resultat. Tyvärr går de redovisningsmässigt inte att kvitta. Om investeringsbeslut och markförsäljning sker samma år nettas de ut på bolagets resultat.

Tidplan

Planarbetet är i gång för hela Brunnsbo, och de olika utredningar som behövs är på gång att beställas. Samråd planeras det för i kvartal 3 2023. Efter samrådet kommer planen sannolikt att delas upp i flera delar. Det blir då aktuellt att teckna nya planavtal. Med största sannolikhet kommer området vid stationen att prioriteras som den första etappen. Det är ändå en stor detaljplan med många utmaningar. Det fortsatta arbetet med detaljplanen kan ta ytterligare två år från 2023. Det innebär att 2025-26 skulle det kunna bli aktuellt med byggnation, under förutsättning att detaljplanen löper på och att inga överklaganden sker

Risker

Exploateringskalkylen är upprättad i ett mycket tidigt skede. Det finns därför stora risker behäftade med varje parameter. Den största risken är trots allt att inte delta i stadsomvandlingen. Då kommer GöteborgsLokalers fastighet att hamna långt ifrån knypunkten med stor risk för att en konkurrerande handelsplats byggs vid hållplatsläget.

Kalkylen visar på vikten av att sälja kommande byggrätter på GöteborgsLokalers fastighet till ett marknadsmässigt pris. Det är den faktorn som kompenserar för eventuella förluster på fastighetsnivå. Förlusten på framtida fastighet kan dock minimeras genom att bara bygga för kontrakterade hyresgäster till en god marknadsmässig hyresnivå.

GöteborgsLokalers bedömning

GöteborgsLokaler förordar fortsatt delaktighet i detaljplanen.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget anser inte att ärendet har en sådan principiell vikt att det bör underställas Kommunfullmäktige för beslut.

Datum 2022-12-15

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Robert Hörnquist