

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 12
Mötesdatum: 2025-12-17
Ärendenummer: 2025-00487

Handläggare: Fredrik Davidsson
Telefon:
E-post: fredrik.davidsson@framtiden.se

Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan, Framtiden Byggutveckling

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Framtiden Byggutvecklings begäran om utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan, godkänns i enlighet med bilaga.
2. Vd bemyndigas att göra erforderliga följdändringar i styrande dokument utifrån vad som framgår i handlingen.

Sammanfattning

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt föreliggande ärende, *Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan* till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Projektet som helhet syftar till att bebygga en fastighet där Bostadsbolaget tidigare haft byggnader med radonproblematik. Detaljplanen medger cirka 200 bostäder. Den totala projektkostnaden bedöms till [REDACTED] inklusive moms och i nuläget är cirka [REDACTED] inklusive moms upparbetade. Inför detaljplanens granskningsbeslut Q1 2023 meddelade Stadsbyggnadsnämnden att utformningen av projektet behövde ändras till helt slutet kvarter enligt stadens nya inriktning för stadsutveckling. Därav så beslutade vd för Förvaltnings AB Framtiden i april 2024 om att utöka ramen för projektutveckling till [REDACTED] inklusive moms.

I samband med beslut om antagande av detaljplanen i november 2024 framkom krav om exploateringsbidrag bestående av förstärkningsåtgärder i en bostadsnära park samt ytterligare förändringar av gestaltningen. Efter cirka sex månaders dialog och omarbetning nåddes en överenskommelse och det omarbetade förslaget togs upp för beslut om antagande (2025-06-17). Därefter har beslutet överklagats till mark- och miljödomstolen. Handläggningstiden bedöms till cirka 9–12 månader (beräknat från juli 2025).

Ett avsteg från koncernens klimatkrav kommer göras då tidsförskjutningen i projektet ligger utanför projektets rådighet, som följd av att detaljplanen är överklagad. Det betyder att klimatkravet som gällde för ursprunglig byggstart (2025) fortsättningsvis kommer att gälla. För att undvika framtida avstegshantering med anledning av överklaganden

kommer en följdändring göras i vissa av koncernens styrande dokument. Ändringarna föreslås göras i enlighet med bolagets gängse rutiner för styrande dokument, vilket innebär att vd bemyndigas att fastställa ändringarna varefter dokumenten kommer att återrapporteras till styrelsen genom att handlingar publiceras och notifieras i Netpublicator.

Det gör att den totala ramen för projektutveckling av Drakblommegatan som följd av de förändringar som skett från november 2024 behöver utökas med [REDACTED] till totalt [REDACTED]. Den utökade ramen omfattar även kommande arbete med framtagande av förfrågningsunderlag samt underlag inför investeringsbeslut som planeras till Q3 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Med en utökning av ramen för projektutveckling till [REDACTED] inklusive moms visar den tidiga affärskalkylen på ett fortsatt lönsamt projekt, där den nominella lönsamheten motsvarar [REDACTED] med ett övervärde om [REDACTED]. En upparbetning om [REDACTED] motsvarar [REDACTED] av den totala produktionskostnaden. Den totala produktionskostnaden bedöms till 480 mnkr inklusive moms med en genomsnittlig hyresnivå motsvarande [REDACTED] per kvadratmeter BOA. I dagsläget är cirka [REDACTED] mnkr inklusive moms upparbetat. Den utökade ramen ligger i linje med vad andra projekt upparbetat i projektutvecklingsskedet, [REDACTED] av den totala produktionskostnaden att jämföra med snittet om [REDACTED]. Det noteras att projektets kalkyl visar på ett lågt övervärde vid färdigställande.

Bedömning ur ekologisk dimension

När det gäller koncernens ökade miljökrav som en följd av försenad byggstart kommer ett avsteg att tillämpas. Ursprunglig planering innebar en byggstart under 2025. I samband med föregående beslut (april 2024) om utökad ram för projektutveckling var byggstart förskjuten till kvartal 1 2026. I föreliggande beslut planeras byggstart att ske under Q4 2026. Avsteget innebär att de klimatkrav som gällde för ursprunglig byggstart (2025) fortsättningsvis kommer tillämpas i projektet då de förskjutningar som drabbat projektet har skett utanför projektets rådighet.

Bedömning ur social dimension

Då projektet avser att ersätta redan rivna bostäder har Framtiden inte sett några särskilda aspekter i frågan.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Expedieras alt. skickas till

Framtiden Byggutveckling

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling FBU 251124 Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser att ta ställning till Framtiden Byggutvecklings begäran om *Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan*.

Projektet som helhet syftar till att bebygga en fastighet där Bostadsbolaget tidigare haft byggnader med radonproblematik. Dessa byggnader är rivna. Detaljplanen medger cirka 200 bostäder. Den totala projektkostnaden bedöms till [REDACTED] och i nuläget är cirka [REDACTED] upparbetade. Detaljplanearbetet påbörjades 2021. Inför detaljplanens granskningsbeslut Q1 2023 meddelade Stadsbyggnadsnämnden att utformningen av projektet behövde ändras till helt slutet kvarter enligt stadens nya gestaltungskrav. Det resulterade i en omarbetning av projektet med tidsförlängning om cirka ett år och en kostnadsökning som följde. Därav så beslutade vd för Förvaltnings AB Framtiden i april 2024 om att utöka ramen för projektutveckling till [REDACTED] inklusive moms.

I samband med beslut om antagande av detaljplanen i november 2024 framkom krav om exploateringsbidrag bestående av förstärkningsåtgärder i en bostadsnära park samt ytterligare förändringar av gestaltningen. Efter cirka sex månaders dialog nåddes en överenskommelse och ärendet togs upp för beslut om antagande (2025-06-17) med godtagbara förutsättningar. Under den här perioden fick resurserna inom projektet prioritera arbetet med att förändra framtaget förslag och göra ytterligare utredningar för att kunna presentera ett acceptabelt förslag och därmed få detaljplanen antagen. Det betyder en kostnadsökning jämfört med beslutad ram om [REDACTED]. Kostnaderna består av projekterings- utrednings- detaljplane- ränte- och momskostnader.

Efter antagande om detaljplan har beslutet överklagats till mark- och miljödomstolen. Handläggningstiden bedöms till cirka 9–12 månader (från juli 2025). Konsekvenserna av tidsförskjutningen består av att:

- 1) övergångstiden för Boverkets nya byggregler löper ut 2026-06-30.
 - 2) koncernens miljökrav skärps (koldioxidpåverkan i koncernens reduktionstrappa).
- Det betyder att projektet behöver anpassas efter Boverkets nya byggregler nya därmed ökar följaktligen också kostnaderna ytterligare under projektutvecklingsfasen. Projektet ser att de nya byggreglerna kan ge möjligheter till ett mer kostnadseffektivt projekt. När det gäller koncernens ökade miljökrav som en följd av försenad byggstart kommer ett avsteg att tillämpas. Ursprunglig planering innebar en byggstart under 2025. I samband med föregående beslut (april 2024) om utökad ram för projektutveckling var byggstart förskjuten till kvartal 1 2026. I föreliggande beslut planeras byggstart att ske under Q4 2026. Avsteget innebär att de klimatkrav som gällde för ursprunglig byggstart (2025) fortsättningsvis kommer tillämpas i projektet då de förskjutningar som drabbat projektet har skett utanför projektets rådighet.

Merarbetet som skett sedan november 2024 inför antagandet av planen, efterföljande överklagande och anpassning till nya byggregler och skärpta klimatkrav gör att den totala ramen för projektutveckling av Drakblommegatan bedöms behöva utökas med [REDACTED] till totalt [REDACTED] inklusive moms. Den utökade ramen omfattar också kommande arbete med framtagande av förfrågningsunderlag samt underlag inför investeringsbeslut som planeras till Q3 2026.

Tidigare beslut

2024-04-15 Vd Förvaltnings AB Framtiden. Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan, till [REDACTED]

Jämförelse föregående beslut	Vd FAB apr -24	Föreliggande ärende
Ram	██████	██████
Total projektkostnad	██████	██████
Nominell lönsamhet	████	████
Övervärde	██████	██████
Genomsnittlig hyresnivå	████████	████████
Upparbetade kostnader	██████	██████
Antagen detaljplan	Q4 2024	Q2 2026
Lagakraftvunnen detaljplan		Q2-Q3 2026
Investeringsbeslut	Maj 2025	Q3 2026
Byggstart	Q1 2026	Q4 2026
Inflyttning	Q2 2028	Q4 2028 – Q1 2929

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att Framtiden Byggutvecklings begäran om utökad ram för projektutveckling bör godkännas. Tidsförskjutningen och med den följande kostnadsökning beror på faktorer som projektet inte haft direkt rådighet över. Den utökade ramen ligger i linje med vad andra projekt upparbetat i projektutvecklingsskedet, █████ av den totala produktionskostnaden att jämföra med snittet om █████ Det noteras att projektets kalkyl visar på ett lågt övervärde vid färdigställande.

Namn

Terje Johansson

Namn

Magnus Envall

Titel

VD och koncernchef

Titel

Tf Strategichef

Framtiden Byggutveckling AB

Framtiden[®]
Byggutveckling**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat:

Diarienummer:

Handläggare: Tor Assarsson

Telefon: 031-7193188

E-post: tor.assarsson@framtidenbyggutveckling.se

Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan

Förslag till beslut

I styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

1. Ram för projektutveckling nyproduktion hyresrätter på Drakblommegatan i enlighet med bilaga 1 godkänns.
2. Ärendet hemställs för godkännande till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Sammanfattning

I enlighet med Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar skall projektutveckling för nyproduktion överstigande [REDACTED] beslutas av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden. Kostnaderna i föreliggande projekt Drakblommegatan beräknas uppgå till 19,5 mnkr fram till upphandling och färdigt underlag för investeringsbeslut. Upparbetade kostnader i projektet hittills uppgår till ca [REDACTED] där Framtiden Byggutvecklings mandat för projektutveckling går vid [REDACTED], varför beslut om utökad ram behöver fattas för att kunna arbeta vidare med projektet.

Påverkan från tidsförlängningar på grund av merarbete inför antagandet av planen, överklagande och anpassning för nya byggregler och klimatkrav bedöms medföra ett behov av ytterligare [REDACTED] från tidigare beslutad ram.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I bilaga 1 beskrivs projektets totala bedömda effekter och konsekvenser vid investeringsärendets fullföljande. Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, markkostnad, mervärdesskatt mm.

Total produktionskostnad för investeringen är beräknad till cirka [REDACTED]

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på [REDACTED] och generera ett övervärde på ca [REDACTED]. Produktionskostnad och lönsamhetsbedömning är gjord utifrån nuvarande konceptskiss och kommer att bearbetas under projekteringen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet beaktar koncernens styrande dokument *Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030* samt *Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030* avseende ökad ekologisk hållbarhet.

Projektet planeras kunna starta byggproduktion under 2026 och bedöms kunna följa Förvaltning AB Framtidens beslut om strategi för att sänka klimatpåverkan.

Klimatberäkning tas fram under projekteringsskedet.

Bedömning ur social dimension

Bolagets bedömning är att projektet bidrar till positiva effekter genom att komplettera med hyresrätter i ett område som domineras av bostadsrätter.

Samverkan

I förekommande fall ange att partssamverkan / information har skett med de fackliga organisationerna. Ange samverkansgrupp och datum för samverkan.

Bilagor

1. Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan 2025-11-17

Ärendet

Ärendet innehåller förslag till beslut om utökad ram för projektutveckling av projekt Drakblommegatan.

Beskrivning av ärendet

Bostadsbolaget har färdigställt rivning av 161 smålägenheter med radonproblematik på Drakblommegatan. Uppdraget är att utveckla fastigheten för att ersätta och utöka antalet bostäder i samband med rivningen. För ändamålet pågår detaljplanearbete med mål att bygga minst 200 nya bostäder med inriktning på små lägenheter med ett lågt parkeringstal och ett effektivare markutnyttjande.

Detaljplanarbetet startade juni 2021. Beslut om samråd togs i byggnadsnämnden (BN) i sept 2022, med sikte på granskningsbeslut i april 2023. Bebyggelseförslag och utredningar färdigställdes för granskningsbeslut till Q1 2023. Besked från BN om att Drakblommegatan behövde ändras till helt slutet kvarter enligt stadens nya inriktning för stadsutveckling. Omarbetning av bebyggelseförslag genomfördes och beslut om antagande togs i juni 2025 som har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Gällande beslut om ram för projektutveckling togs 2024-05-20. Utifrån det har projektet haft ökade kostnader för utredningar och projektering inför antagande av detaljplanen på [REDACTED] jämfört med tidigare bedömningar. Kommande ökat behov av projektutveckling utifrån tidsförlängning, nya byggregler och miljömål ger tillsammans med räntekostnader, moms och övriga kostnader ett behov av en ökning på [REDACTED]. Detta ger sammantaget ett behov av ökning av ram för projektutveckling på [REDACTED] till en total ram på [REDACTED] vilket motsvarar [REDACTED] av totala produktionskostnaden.

Bolagets bedömning

Projektet är ett av Framtidenkoncernens viktiga projekt för att möjliggöra en utökad volym och färdigställda bostäder i enlighet med koncernens affärsplan 2025–2030. Bolagets bedömning är att projektet på ett positivt sätt bidrar till uppfyllande av volymmålet samt att projektet har goda förutsättningar att på ett positivt sätt bidra till uppfyllande av affärsplanens mål ur ett ekonomisk, socialt och ekologiskt perspektiv.

Utökad ram för projektutveckling Drakblommegatan



Bakgrund och tidigare beslut

Bostadsbolaget har färdigställt rivning av 161 smålägenheter med radonproblematik på Drakblommegatan. Uppdraget är att utveckla fastigheten för att ersätta och utöka antalet bostäder i samband med rivningen. För ändamålet pågår detaljplanearbete med mål att bygga minst 200 nya bostäder med inriktning på små lägenheter med ett lågt parkeringstal och ett effektivare markutnyttjande.

Följande beslut har fattats;	Beslut:	Beslutande instans/chef:	Datum för beslut:	Här finns dokumentet att läsa:
	Rivningsbeslut	BB Styrelse	2018-03-12	SharePoint
	Investeringsärende	FAB styrelse	2018-03-12	SharePoint
	Planbesked	SBK	2019-05-20	SharePoint
	Samrådsbeslut	SBK	2022-09-20	SharePoint
	Granskningsbeslut	SBN	2024-04-23	SharePoint
	Utökad ram [REDACTED]	VD FAB	2024-05-20	SharePoint
	Antagandebeslut	SBN	2025-06-17	SharePoint

Utökning av ram för projektutveckling [REDACTED]

Detaljplanarbetet startade juni 2021. Beslut om samråd togs i byggnadsnämnden (BN) 2022-09-20, med sikte på granskningsbeslut i april 2023. Bebyggelseförslag och utredningar färdigställdes för granskningsbeslut till Q1 2023, då BN i stället gav besked om att Drakblommegatan behövde ändras till helt slutet kvarter enligt stadens nya inriktning för stadsutveckling. Omarbetning av bebyggelseförslag och utredningar innebar både en tidsförlängning om ca ett år och en kostnadsökning och ramen för projektutveckling 2024-05-20 utökades då till [REDACTED] med antagande framskjutet till Q4 2024 och lagakraft Q2 2025.

Kostnadsökning inför antagande

I samband med ärende för antagande i BN november 2024, presenterade Staden nya förutsättningar för genomförandet. Staden ställde krav på exploateringsbidrag för förstärkningsåtgärder i en befintlig bostadsnära park samt förändringar utifrån gestaltning. Då vi inte omedelbart godtog nya krav togs ärendet bort från dagordningen. Efter 6 månader togs ärendet upp för antagande med godtagbara förutsättningar. En väsentlig del av den tid och resurser som planerats för projektering hade då i stället fått läggas på omprojektering och ytterligare utredningar att få detaljplanen antagen. Fram till antagande i juni 2025 innebär detta att projektet haft en kostnadsökning jämfört med beslutad ram på [REDACTED]. Kostnadsökningen består av projektutvecklings- och utredningstid, ökad detaljplaneavgift, ränte- och momskostnader, se vidare nedan*.

Utökning för tidsförlängning, nya byggregler och miljömål

Detaljplanen antogs i juni 2025 och har därefter blivit överklagad till mark- och miljödomstolen. Detta bedöms innebära ytterligare ca 9–12 ** månader framskjutande av laga kraft vilket bland annat innebär ökade kostnader för ränta på [REDACTED]. Ambitionen är att utgå ifrån Boverkets nya byggregler vilket innebär en översyn av förfrågningsunderlag och handlingsnivåer. Syftet är att utreda möjligheter till ett mer kostnadseffektivt projekt utifrån möjligheterna i de nya byggreglerna. För att minska de ekonomiska konsekvenserna från klimatkraven och tiden för byggstart behöver väntetiden nyttjas för mer detaljerad projektering. Nya regler och miljömål budgeteras till [REDACTED]. Detta sammantaget med räntekostnader, projekterings-/utredningskostnader, moms och övriga kostnader ger behov av en utökning på [REDACTED].

Utökad ram över [REDACTED]

Utökad ram över [REDACTED] är beräknad utifrån befintlig ram med tillägg av posterna ovan. Posterna är den merkostnaden för antagande, konsekvens av överklagan samt post för att minska konsekvenser i tidplan och risk för kommande skeden. Utökad ram innehåller inte poster för konsekvenser av till exempel en överprövning av upphandling, osedvanligt komplicerad bygglovshantering eller andra oförutsedda händelser.

* Ca 6 månader framskjutande av antagande av detaljplanen till följd av nya genomförandeförutsättningar med ett krav på exploateringsbidrag för förstärkningsåtgärder i en befintlig bostadsnära park. Merkostnaden är skillnaden mellan utfall vid planerat antagande nov 2024 och faktiskt utfall efter BN beslut i juni 2025.

** Ca 9–12 månader processtid för överklagande av detaljplanen i Mark och Miljödomstolen. Överklagan av granne vars synpunkter redan besvarats och beaktats i planförfarandet. Ärendet bedöms inte kunna ge andra konsekvenser på detaljplanen än försening.

	Utfall 2025-10-06	Ram enl beslut 2024-05-20	Ökning och tillkommande kostnader	Utökad ram >15 mkr
Projektleddning:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Projektering / utredningar:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Detaljplaneavgift	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ränta:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Övrigt:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Moms:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totalt:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Budget i relation till preliminär affärskalkyl

Affärskalkylen bygger på 4–6 våningars bebyggelseförslag, med ca 213 bostäder. Det bedöms finnas utrymme för att tillskapa ytterligare lägenheter inom vindsplan vilket i så fall förbättrar lönsamhet, övervärde och kassaflöde.

En utökad ram för projektutveckling till [REDACTED] utgör [REDACTED] av totala produktionskostnaden enligt affärskalkyl 2025-06-24. Detta är lägre [REDACTED] som är medelvärdet för Framtidskoncernens genomförda och pågående projekt.

Område	Värde
Utökad ram fram till investeringsbeslut (av prod)	[REDACTED]
Lönsamhetsbedömning, nominell kalkylränta:	[REDACTED]
Genomsnittlig bostadshyra:	[REDACTED]
Total produktionskostnad (inkl. moms):	[REDACTED]
Övervärde:	[REDACTED]

Tidplan för genomförande

Aktivitet	Datum
Antagen detaljplan	Juni 2025
Laga kraft	Q2-3 2026
Investeringsbeslut	Q3 2026
Planerad byggstart	Q4 2026
Planerad inflyttning	Q4 2028 - Q1 2029

Utökad ram

Beslut om projektutveckling [REDACTED] fattas enligt *Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar* av FAB styrelse.

Med ovanstående bakgrund behöver beslut fattas om utökad ram för projektutveckling avseende Drakblommegatan till att omfatta [REDACTED]