

Beslutsärende – Investeringsbeslut 2 Gullbergsvass, Terminalbyggnaden 2018–2019

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att Fastighets AB Raila genomför hyresgäst-
anpassningar för 12,9 miljoner kronor inklusive moms. Beslutet är
villkorat enligt Styrelsehandling 19.

Sammanfattning

Detaljplan för Götaledens överdäckning innebär att Terminalbyggnadens västra del (cirka 50 meter) kommer att behöva rivas 2019–2020 inför förlängning av Kämpegatan söderut. Som en följd av detta behöver befintliga hyresgäster flyttas inom byggnaden.

Syftet med att utveckla Terminalbyggnaden är att öka fastighetens attraktivitet som hyresobjekt. Under tiden som de stora infrastruktur- och byggprojekten pågår runt vår fastighet uppstår ett stort behov av temporära verksamhetslokaler. Befintliga hyresgäster vill dessutom utveckla sin verksamhet samtidigt som intressentlistan är lång med företag som vill hyra delar av Terminalbyggnaden. Terminalbyggnaden kan verka som temporära verksamhetslokaler för stadens behov av parkering och tillfälliga bussdepålösningar.

Potentialen är därför stor att få denna stora lokalyta i hög grad uthyrd under tiden vi väntar in stadsutvecklingen som tar fart om cirka tio år enligt gällande Färdplan 2018. Det finns alltså en potentiellt stor uppsida om vi genomför de planerade investeringarna.

Planerad investering i byggnaden, hyresgäst Anpassningar, är nästa steg efter genomförda förarbeten som utvecklingsstrategi och intressentanalys.





Villkor för beslut

Beslutet är villkorat med att ett avtal tecknas med Gokartverksamheten om full hyresfinansiering av standardhöjande investeringar. Kostnaderna för hyresgäst-anpassning är beräknad till 8,8 miljoner kronor.

Hyresgäst Anpassningen för Terminal G är beräknad till 1,9 miljoner kronor. Trafikverket står för kostnaden för flytt av laddstolpar för vilket är reglerat i avtal för att genomföra Västlänken. Övrig del av anpassningen är hyres-finansierad.

Till de två kostnaderna ovan tillkommer en delmängd av projektledarresurs samt riskreserv och oförutsett på 2,2 miljoner kronor inklusive moms.

Bakgrund

Detaljplan för Götaledens överdäckning innebär att Terminalbyggnadens västra del (cirka 50 meter) kommer att behöva rivas 2019–2020 inför förlängning av Kämpegatan söderut. Investering och finansiering av denna åtgärd blir ett kommande styrelseärende, se text om förhandling med fastighetskontoret nedan under ekonomiavsnittet. Fastighetskontoret planerar att bygga ut Kämpegatan 2021.

Samtidigt utvecklas Centralenområdet väster och norr om Terminalbyggnaden i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet med en ny central stadsdel med arbetsplatser, bostäder och handel som står i stor kontrast till Terminalbyggnadens historiska verksamhet och uttryck. Området påverkas

även av byggnationen av Västlänken station Centralen och tunneldelen mellan Skansen Lejonet och Centralen.

Alternativt scenario

Ett alternativt scenario till föreslagna åtgärder i Terminalbyggnaden är att riva hela byggnaden. Det bedöms kosta cirka 60 miljoner kronor inklusive moms. Scenariot att riva hela byggnaden skulle leda till badwill för uppsägning av avtal och avsiktsförklaringar samt stora svårigheter att hyra ut hela markytan för till exempel parkering då gångavstånden blir för långa till stora målpunkter. Runt 25 % av ytan bedöms kunna hyras ut till parkering. En annan nackdel är att Älvstranden Utveckling skapar en tom yta mitt i centrum under lång tid vilket går emot stadsutvecklingsprogrammets intentioner.

Ekonomi

Investeringen ger oss en möjlighet att utifrån ett fastighetsägarperspektiv utveckla och förvalta fastigheten för att möta de behov som finns i området.

Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling arbetar för närvarande med ett avtal gällande principer för markaffären för den delen av vår fastighet som ingår i detaljplanen, kvarter E. Tidplanen för fastighetskontoret är att ta upp avtalet för beslut i fastighetsnämnden senast april 2019. Kommande fastighetsanpassningar på Terminalbyggnaden är beroende av detaljplanen för Götaledens överdäckning. Enligt Fastighetskontorets nuvarande planering avser de förlänga Kämpegatan söderut 2021.

Investeringskalkyl för hyresgäst Anpassning

Samtliga investeringar 2018–2019. Samtliga summor i tabeller miljoner kronor inklusive moms.

Hyresgäst Anpassningar

Gokartcentralen inklusive del av brandmur	8,8
Terminal G inklusive utökning	1,9
Andel av projektledare, riskreserv och oförutsett 10 %	2,2
Förväntad återbetalning via höjd hyra samt avtal TrV	-12,9
Investering	0

Personella resurser

Programledare, Biträdande programledare, Mobilitetsresurs, Stadsbyggnadskontoret, Konsult MaXa, Projektledare, Konsult fastighetsfrågor, Konsult underjordisk infrastruktur, Konsult från Fastighetsutveckling lantmätare.

Risker

- Medelstor risk med hyresgästers agerande när stadsutvecklingen närmar sig.
- Låg risk med lokalanpassning och flytt Terminal G.
- Låg risk med lokalanpassning inför flytt av Gokartcentralen, vill utveckla verksamheten, varit på plats länge.
- Låg risk att vi bara kan skriva 5-årskontrakt, de vill sitta längre. Vi kan inte skriva längre kontraktstid då besittningsskyddet bara kan bortskrivas under max 5 år.

Tidplan

- Hyresgäst Anpassningar Terminalbyggnad: 2018-11 till 2019-12.

Beslutsordning

- Granskning Projektkontoret 2018-08-20.
- Affärsledningsutskottet beslutade 2018-10-11 att gå vidare till styrelsesammanträde.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Detaljplanen ställer krav på att lekytor ska finnas inom delar av Gullbergsvass, där bostäder och/eller skola uppförs. Planområdet är i dag planerat för biltrafik. Det nya Gullbergsvass planerar för gång- och cykelvägar.

Jämställdhetsperspektivet

Vi bedömer att detaljplanen inte påverkar jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Planhandlingarna beskriver att området tillförs flera olika funktioner som kan bidra till en levande stadsmiljö. Den medger nya bostäder, fler arbetsplatser samt

olika typer av små verksamheter och handel. Detta tillförs ett område i centrala staden som idag är ogästvänligt och svårtillgängligt. Men med nya kopplingar in till centrum och ner till vattnet kan detta skapa fler mötesplatser av olika karaktär.

Miljöperspektivet

Planhandlingarna beskriver hur vegetation längs gatustråk kan förbättra lokal-klimatet med avseende på vind och temperatur. Plats för grönska finns i gatumiljöerna mellan byggnaderna och krävs i detaljplanen i förlängningen av Kämpegatan.

Omvärldsperspektivet

Upprustningen av Gullbergsvass med nya bostäder och arbetsplatser tillsammans med sina kopplingar till staden och vattnet ökar stadens attraktionskraft.

Föredragande

Catharina Migell, Programledare Gullbergsvass, föredrar ärendet.