

Beslutsärende – Investeringsbeslut detaljplanearbete Centrala Lindholmen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner en budget för 2019–2021 på 11,3 mnkr inklusive moms för projektplaneringsfasen (TG1–TG2) för detaljplanearbete Centrala Lindholmen.

Sammanfattning

För att fortsätta utveckla Lindholmen Science Park behövs en ny detaljplan för Lindholmens centrala delar. Älvstranden Utveckling har därför för avsikt att tillsammans med Chalmersfastigheter (CFAB) och i samverkan med Stadsbyggnadskontoret arbeta fram en detaljplan för att kunna tillgodose näringslivets och akademins lokalbehov och därmed trygga områdets attraktionskraft som internationellt kluster för fordons- och IT-branschen.

Detaljplanearbetet innebär att projektet går in i projektplaneringsfasen, vilket kräver en investering för vår del på 11,3 mnkr inklusive moms för 2019–2021. Investeringen avser endast vår andel av detaljplanekostnaderna.

En viktig faktor som kan påverka såväl innehåll som framdrift av projektet är oenigheten inom staden kring Lindholmens inriktning och hur området ska fortsätta utvecklas.

Bakgrund

Inom och kring Lindholmen pågår en kraftig utveckling av bostäder, kontor, service och mötesplatser. Lindholmen Science Park (LSP) har sin kärna i centrala Lindholmen och vi vill nu förstärka LSP med utbyggnad av ”hästske-tomten” och kringliggande fastigheter.

Vidare har Chalmers för avsikt att utöka sin verksamhet på campus Lindholmen i ett led att tillgodose lokalbehoven på sikt samt öka närvaron i ett område där framgångsrika kluster inom fordons- och IT-industrin snabbt växer.

Älvstranden Utveckling och Chalmersfastigheter har tillsammans genomfört förstudier, där parallella arkitektuppdrag resulterat i en struktur för hela området. Vi har därför beslutat att fortsätta samarbetet med att utveckla Centrala Lindholmen och i samverkan med Stadsbyggnadskontoret ta fram en ny detaljplan för del av området.

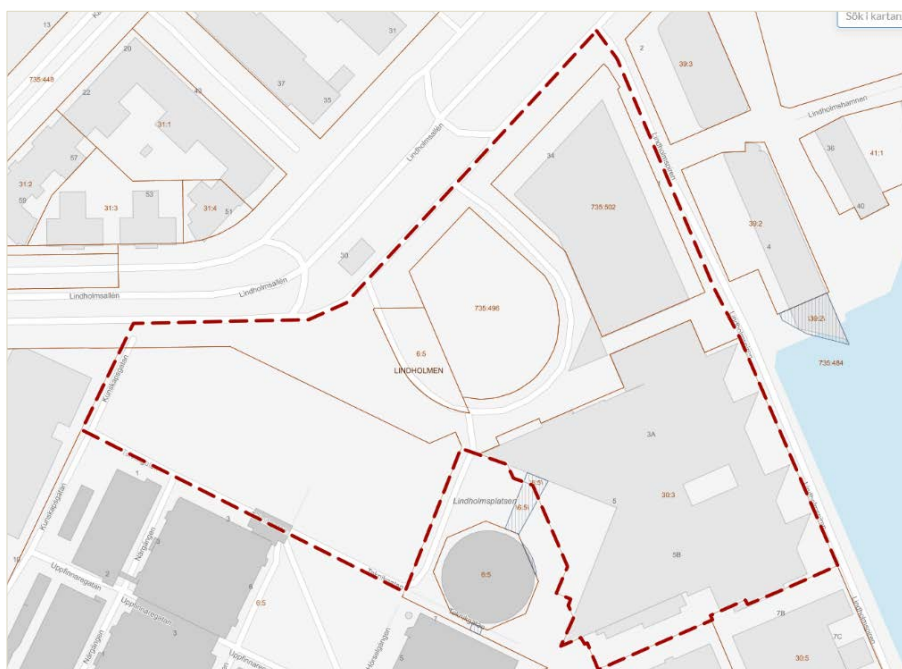
Projektets omfattning

Projektet omfattar följande av våra fastigheter:

- Lindholmen 735:496 (Hästkotomten).
- Lindholmen 735:502 (P-huset).
- Lindholmen 30:3 (Navet).

Vidare omfattar projektet del av fastigheterna Lindholmen 6:5 (Chalmersfastigheter) samt Lindholmen 735:484 (Fastighetskontoret).

Projektets ungefärliga geografiska avgränsning framgår nedan.



Beskrivning av innehåll

Inför starten av planarbetet kommer Älvstranden Utveckling och Chalmersfastigheter att teckna ett samarbetsavtal för detaljplanarbetet där följande kostnader delas 50/50:

- Henning Larsen, skissande planarkitekt från parallella uppdragen.
- Extern plankonsult.
- Geoteknisk undersökning.
- Miljöteknisk markundersökning.
- Eventuell extern hållbarhetskonsult.

Projektets förväntade slutresultat är:

- Business Case – Byggnation i egen regi.
- Ny detaljplan för Centrala Lindholmen.

Personella resurser

- Projektägare (Projektstyrning).
- Projektledare (Projektstyrning).
- Projektkoordinator (Projektstyrning).
- Processledare hållbarhet (Urban Planering).

Övriga interna resurser, som omfattas av annan budget: Fastighetsutvecklare, Fastighetschef, Transaktionscontroller/projektcontroller, Bolagsjurist, Lantmätare, Kommunikationsstrateg.

Övergripande Effektmål

Projektets effektmål är att bidra till Centrala Lindholmens fortsatta utveckling som ledande internationell kunskapsnod med mötesplatser som ytterligare stärker samverkan mellan näringsliv och akademi samt som uppmuntrar till fortsatt utveckling och innovation. Vidare utvecklas området till en levande stadsdel med verksamheter utanför kontorstid och detta med en täthet som svarar mot områdets strategiska läge i anslutning till den starka knutpunkten för kollektivtrafik.

Beroenden

Projektet utgör en del av Program Lindholmen – ett program Älvstranden driver internt. Viktiga intressenter som påverkar eller påverkas av projektet:

- Chalmersfastigheter.
- Lindholmen Science Park.
- Göteborgs Stad (SBK, FK, TK, KoV, PoNF).
- Projekt stadslinbana.
- Projekt spårväg Lindholmsallén.
- Boende och verksamma på Lindholmen, inkl. studenter.

Ekonomi

Tidigare godkänd budget (2016-04-28) för Centrala Lindholmen är 4,1 mnr inklusive moms och avser förstudier i form av parallella uppdrag samt analysfas (TG0–TG1). Upparbetat från 2016 uppgår till 2,9 mnr inklusive moms. Slutkostnaderna beräknas till cirka 3,9 mnr inklusive moms och projektet beräknas pågå fram till årsskiftet.

Bedömningen är att tillkommande investeringar för perioden 2019–2021 uppgår till cirka 11,3 mnr inklusive moms. Kostnader för eventuell framtagning av en Genomförandestudie (GFS) är inte inkluderad i budgeten (kostnaden är ovisst i dagsläget).

Risker

- Oenighet inom staden kring Lindholmen och inriktningen för fortsatt utvecklingen av området.
- Exploateringen tar tid och färdigställandet hinner inte möta näringslivets behov av verksamhetslokaler i tid och potentiella hyresgäster väljer att etablera sig någon annanstans.
- Exploateringen kommer ske samtidigt som många andra stora projekt på Lindholmen, vilket innebär högre komplexitet och beroenden i samordningen med staden.
- Projekt stadslinbana uteblir eller läggs på is.
- Projekt spårväg Lindholmsallén.

Vidare har följande risker identifierats om vi inte genomför projektet:

- Möjligheter för kunskapsklustret att växa i takt med näringslivets behov uteblir och verksamheter flyttar till alternativa kluster på andra ställen.
- Riskerar Volvos och akademins fortsatta koppling till LSP.
- Resenärer för den planerade utbyggnaden av kollektivtrafiken uteblir.

Tidplan

Efter godkänd budget passerar projektet TG1 och projektet kliver in i nästa fas; *Projektplaneringsfasen*. Leveranserna inom denna fas sträcker sig till och med 2021, då nästa strategiska grind (TG2) passeras. Detta bygger på antagandet att positivt planbesked samt igångsättning av detaljplanearbetet äger rum under Q1 2019. Detaljplanearbetet bedöms pågå minst till och med 2021, förhoppningsvis inklusive lagakraftvunnen detaljplan.

Beslutsordning

- Projektägare (Programledare Lindholmen) 2018-10-16, granskning.
- Programägare (Portföljägare) 2018-10-18, granskning.
- Ledningsgruppen 2018-10-30, beslut.
- Styrelsebeslut 2018-11-23.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte påverkar barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte påverkar jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte påverkar mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Vi bedömer att ärendet inte påverkar miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Inom Lindholmen är vakansgraden på kontor i dag 0,6 %, vilket i praktiken innebär att det inte finns några lediga kontor. Intresset är fortsatt mycket stort för detta område, framförallt från internationella utvecklingsföretag. Området är en unik tillgång för Göteborg – och Sverige – med sin koncentration av utbildning och företag.

Föredragande

Faranas M Bengtsson, Projektchef Lindholmen, föredrar ärendet.

Bilaga

Bilaga 1. Projektbudget Centrala Lindholmen 2018-10-19

Konto - Resurs / kostnad	A-pris	Antal	Tillkommande kostnad perioden	Upparbetat (om tilläggsäskande)	Total kostnad perioden	Ursprunglig budget	Kommentar
9806 Detaljplan			0		0		
98060 Detaljplan ej moms			0		4 040 000		Planavgift etc. ÅU:s andel.
9811 Konsultkostn, arkitekter			0		700 000		Henning Larsen + ext.plankonsult. ÅU:s andel.
9813 Konsultkostn, landskapsarkitekt			0		0		
9814 Konsultkostn, VVS			0		0		
9816 Konsultkostn, geoteknik			0		200 000		Geoteknisk undersökning. ÅU:s andel.
98170 Konsultkostn, trafik ej moms			0		0		Ev. framtagning GFS.
9818 Konsultkostn, konstruktion			0		200 000		Utredning påbyggnad Navet.
9819 Konsultkostn, akustik			0		0		
9820 Konsultkostn, miljö			0		250 000		Miljöteknisk markundersökning. ÅU:s andel.
98200 Konsultkostn, miljö ej moms			0		50 000		Tillsynsavgift Miljöförvaltningen.
9821 Projekt-/byggledning			0		2 700 000		Intern tid Älvstranden, fr.o.m. jan 2019 t.o.m. dec
9823 Konsultkostn, special			0		525 000		Ev. ext.hållbarhetskonsult.
9827 Marknadsföring			0		50 000		Uppdatering modell Älvrummet. Älvstrandens del.
9828 Kostnadsberäkning			0		250 000		Kalkylator Business Case.
9829 Övr kostn för projekthantering			0		896 500		Oförutsett, 10% av kostnader ex. moms.
9857 Mervärdesskatt			0		1 442 875		
9858 Övrigt			0		0		

Summa: 0 0 11 304 375 0

Totalt projektet 11 304 375