

Styrelsehandling 17
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0883/18
2020-02-07
Handläggare: Zanyar Alissio, Projektledare

Beslutsärende – Investeringsbeslut Gullbergsvass, rivningsprojekt Terminalbyggnaden

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Fastighets AB Raila investerar 67 miljoner kronor för att förbereda och anpassa Terminalbyggnaden i Gullbergsvass inför rivning av den västra delen, riva nödvändig del samt bygga en ny fasad.

Sammanfattning

Beslutet ger bolaget möjlighet att förbereda och riva Terminalbyggnadens västra del så att Fastighetskontoret kan överta marken och bygga allmän plats (Kämpegatan) 2021 inom detaljplan för överdäckning av Götaleden.

Utan detta beslut kan vi inte hyresgästanpassa för Gokartcentralen enligt styrelsens beslut 2018-10-26 som ska ske i samband med att del av Terminalbyggnaden rivs. Denna hyresgästanpassning är avhängig teknikflytt av undercentraler och andra anpassningar av Terminalbyggnadens konstruktion.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

I helheten för staden och bolaget behöver denna anpassning och rivning av Terminalbyggnaden ske, så att staden kan bygga ut Kämpegatan och en anslutande boulevard för att redan markanvisade aktörer i sin tur ska kunna exploatera kvarter E precis väster om den förlängda Kämpegatan.

Fastighetskontoret ska förvärva den del som behövs för Kämpegatans förlängning samt kvarter E av Älvstranden Utveckling och en del av den köpeskillingen kommer gå till denna anpassning, rivning och återuppbyggnad av fasad.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Planhandlingarna beskriver hur vegetation längs gatustråk kan förbättra lokalklimatet för vind och temperatur. Plats för grönska finns i gatumiljöerna mellan byggnaderna och krävs i detaljplanen i förlängningen av Kämpegatan.

Den ekologiska dimensionen omfattar ett bredare grepp än att enbart titta på miljöaspekter, och ger bredare möjlighet till att resonera kring dimensionernas inbördes växelverkan.

Bedömning ur en social dimension

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.

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.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Samverkan

Ingen samverkan är nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1.Styrelsehandling 2018-10-26: Beslutsärende – Investeringsbeslut 2
Gullbergsvass, Terminalbyggnaden 2018–2019

Ärendet

Godkänna anpassning och rivning av västra delen av Terminalbyggnaden i Gullbergsvass för att bana väg för stadens förlängning av Kämpegatan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Att vi nu behöver riva västra delen av Terminalbyggnaden i Gullbergsvass beror på pågående planarbete med bebyggelse på Götaleden där allmän plats i form av en förlängning av Kämpegatan hamnar på själva byggnaden. Planarbetet har pågått flera år och nu har staden passerat granskning nummer 2 av detaljplanen och ett antagande förväntas kunna ske under nästa år.

Hyresgästpassning i Terminalbyggnaden

Som förberedelse inför rivningen tog styrelsen den 26 oktober 2018 beslut om hyresgästpassningar i Terminalbyggnaden för 12,9 miljoner kronor för 2018–2019. (Bilaga 1).

Då planerades hyresgästpassning för två hyresgäster: Gokartcentralen och Terminal G. Läget nu är att hyresgästpassningen för Terminal G är genomförd och med full ersättning från Trafikverket. De har flyttat sin verksamhet längre österut, medan Gokartcentralen för närvarande är kvar på ursprunglig plats. Tanken förra året var att något senare under året även gå upp med ett beslutsunderlag för att få beslut om budget för fastighetsanpassningar inför rivning samt uppbyggnad av ny, mer stadsanpassad fasad. Detta blev förskjutet i tid av flera anledningar och kommer nu upp för beslut.

Ny detaljplan styr rivning

Pågående planarbete med detaljplanen för bebyggelse på Götaleden innebär att Terminalbyggnadens västra del (36 meter) kommer att behöva rivas under 2020 inför förlängning av Kämpegatan söderut.

Fastighetskontoret planerar att bygga ut den delen av Kämpegatan under 2021. För att hinna bli klara i tid med rivningsprojektet tar Älvstranden Utveckling just nu fram ett förfrågningsunderlag för att kunna handla upp detta projekt under våren 2020. Gokartcentralen önskar fortsätta bedriva sin verksamhet i ett centralt läge med en fortsatt stor efterfrågan på dessa aktiviteter. Därför pågår nu ett arbete med att ta fram underlag inför hyresgästpassning så att den kan utföras innan rivningen behöver utföras andra halvan av 2020.

För att en rivning av västra delen av Terminalbyggnaden ska kunna genomföras behöver byggnadens tekniska försörjning flyttas österut, bland annat el och brandlarm, vvs med fjärrvärmeförsörjning samt två undercentraler. Tekniken flyttas om möjligt så långt österut att det senare även går att riva ytterligare en del av byggnaden i ett senare skede om ett antal år beroende på hur behoven då ser ut. När tekniken är flyttad och

västra terminaldelen riven behöver en ny, mer stadsmässig fasad (gavel) byggas liksom en källarvägg.

Ärendets historik

Affärsledningsutskottet 2018-03-28

Beslut: lokalanpassning genomförs för att hyresgästen Gokartcentralen Göteborg (JMS Svendsen Event AB) ska kunna flytta inom terminal-byggnaden i Gullbergsvass och att investeringskostnaden betalas av på 5 år genom förhöjd hyra.

Styrelsen 2018-10-26 (Bilaga 1)

Beslut: hyresgäst Anpassningar Terminalbyggnaden 2018–2019. Styrelsen godkände att Fastighets AB Raila genomför hyresgäst Anpassningar för 12,9 miljoner kronor inklusive moms.

Sammanhang

Rivningen av västra delen av Terminalbyggnaden har ett samband med Fastighetsnämndens, Kommunstyrelsens och Kommunfullmäktiges beslut att förvärva del av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17, det så kallade kvarter E från Älvstranden Utveckling.

Fastighets AB Raila åtar sig att riva del av befintlig byggnad inom området. Rivningen planeras vara klar Q2 2021. Bolaget ska genomföra projektering, omlokaliseringar, rivningsarbeten och återuppbyggnad.

Fastighetsnämnden tog beslut om förvärvet den 14 juni 2019, Styrelsen för Älvstranden Utveckling tog beslut om försäljning den 29 september och ärendet planerades komma upp för beslut i Kommunstyrelsen samt Kommunfullmäktige under hösten 2019. Styrelseärendet drogs tillbaka och planeras komma upp våren 2020.

Genomför Älvstranden Utveckling inte denna rivning i tid försenas stadens planerade utbyggnad av allmän plats.

Parallellt med vårt åtaganden 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.

Bolagets bedömning

Ekonomi

I helheten för staden och bolaget så behöver denna anpassning och rivning av Terminalbyggnaden ske så att staden kan bygga ut Kämpegatan och en anslutande boulevard för att redan markanvisade aktörer i sin tur ska kunna exploatera kvarter E

precis väster om den förlängda Kämpegatan. Bolaget har hyresgäster i byggnaden och eftersom stadsutvecklingen ligger längre fram i tiden är det relevant att använda Terminalbyggnaden för uthyrning tills annat ska hända med marken.

Fastighetskontoret planerar att förvärva den del som behövs för Kämpegatans förlängning samt kvarter E och en del av den köpeskillingen kommer gå till denna anpassning, rivning och återuppbyggnad av fasad. Eftersom den nya fasaden hamnar i ett helt annat sammanhang behöver den bli mer stadsmässig än i dag för att fungera i sin nya omgivning med nya grannar. Hyresgästflytten genomförs för att behålla befintliga, trogna hyresgäster och göra plats för nya intresserade hyresgäster. Allt för att möjliggöra hyresintäkter för bolaget under den väntetid som finns innan stadsutvecklingen planeras ta fart inom Gullbergsvass.

Tillkommande investeringar

Nedan redovisas tillkommande investeringar för rivningsprojektet, ny fasad och ytan framför.

Samtliga summor miljoner kronor.

Byggherrekostnader hyresgästflytt och rivning Terminalbyggnad	___	1,4
Framtagning förfrågningsunderlag	_____	0,5
Teknikflyttar inför rivning	_____	9,7
Rivningsprojektet	_____	25,3
Ny fasad + yta/plats framför	_____	16,5
Riskreserv och oförutsett 25 %	_____	13,6
Nytt äskande	_____	67

För stora delar av investeringen är moms att betrakta som ej avdragsgill, eftersom investeringen är hänförlig till försäljningen av kvarter E, och ingår som en kostnad som uppgår till 10 miljoner kronor av det totala äskandet.

Moms på 4 miljoner kronor har dock bedömts som avdragsgill, men är villkorat av att Gokartcentralen förlänger sitt avtal eller att annan momspliktig hyresgäst hyr den aktuella lokalen.

Kostnaden för teknikflytt är ett krav för att kunna förlänga hyresavtalet med Gokartcentralen. De investeringar som krävs specifikt för Gokartcentralen finansieras genom förhöjd hyra under fem år enligt tidigare beslut 26 oktober 2018 (se Bilaga 1). Ett nytt kontrakt ska skrivas i vår där hyreskontraktet går från 5 till 7 år i syfte att säkra intäkterna och täcka investeringen.

Risker

Det är en låg risk för badwill kopplat till den dialog som hela tiden sker med pågående verksamheter i Terminalbyggnaden om deras möjligheter att flytta verksamheten inom Terminalbyggnaden.

Längre fram finns en medelstor risk med olika hyresgästers agerande när stadsutvecklingen närmar sig.

Ekonomisk dimension

Detta projekt möjliggör utbyggnad av allmän plats för staden och försäljning av kvartersmark för bland annat kontor, bostäder och verksamheter.

Utbyggnaden av kvarter på Götaledens överdäckning och väster om Kämpegatan ökar värdet på bolagets markinnehav och det kommande mer stadsmässiga närområdet gynnar Terminalbyggnadens attraktionskraft som hyresobjekt.

Det finns stora möjligheter att på olika sätt öka intresset för Gullbergsvass genom tillfälliga användningar som fyller behov som staden och näringslivet har i den stora utbyggnadsprocess som pågår i dessa delar.

Konsekvenser om inte beslut fattas

Styrelsen för Älvstranden Utveckling godkände 2019-09-20 avyttring avseende del av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till Fastighetsnämnden.

I underlag till beslut framgår att avyttringen medför kostnader för rivning och återställande av Terminalbyggnaden, men att detta ska hanteras separat. Kostnaden för detta är inkluderat i detta äskande och uppgår till 50,3 mnkr.

Om bolaget inte river byggnadens västra del försenas stadens planerade utbyggnad.

Ekologisk dimension

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

Den ekologiska dimensionen omfattar ett bredare grepp än att enbart titta på miljöaspekter, och ger bredare möjlighet till att resonera kring dimensionernas inbördes växelverkan.

Social dimension

Barnperspektivet

Detaljplanen ställer krav på att lektyor 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.

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.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

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

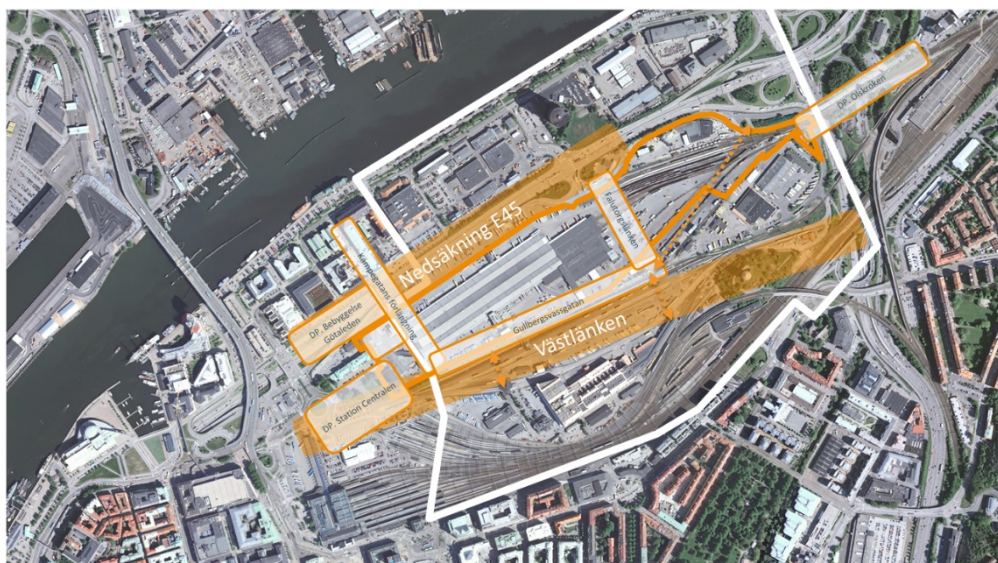
Detaljplan för Götaledens överdäckning innebär att Terminalbyggnadens västra del (cirka 50 meter) kommer att behöva rivas 2019–2020 inför förlängning av Kämpegatan söderut. Som en följd av detta behöver befintliga hyresgäster flyttas inom byggnaden.

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 hyresgästpassning

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

Hyresgästpassningar

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 lokalklimatet 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.