

2020-02-13

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-02-06

Handläggare: Fredrik Davidsson

Telefon: 031-368 53 32

E-post: fredrik.davidsson@higab.se

Investering Billdals Gård

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

att besluta om investering för renovering och utveckling av Billdals Gård till ett belopp om högst ■ mnkr.

Sammanfattning

Ärendet avser ett investeringsbeslut för fortsatt renovering och utveckling av Billdals Gård. Byggnaden har varit i stadens ägo från 1963. I samband med ett planarbete som möjliggör bland annat en tillbyggnad förvärvade Higab 2014 fastigheten.

Projektet ska ge utrymme för en utåtriktad verksamhet, öppna huset för besökare och göra platsen till en destination i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömd investering uppgår till ■ mnkr och utifrån marknadens förväntade avkastningskrav uppgår fastighetens marknadsvärde efter investering till ■ mnkr och indikerar således en nedskrivning om ■ mnkr. Nedskrivningen ska vägas mot vårt uppdrag och byggnadens stora kulturvärde.

Effekten av investeringen blir att Higabs resultat skrivs ned med ca ■ mnkr 2020.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att använda byggnadsvårdens grundprinciper om traditionella material och reparera istället för att byta ut, uppfylls de klimatstrategiska målen uppfylls avseende transport och konsumtion. Restaureringen av Billdals gård minskar även klimatpåverkan då mindre andel material behöver tillverkas, ökar därmed resurshushållning och bidrar till en sundare livsmiljö då de material som används uteslutande kommer från naturliga källor och har prövats under lång tid. Att verka för att kulturmiljöer hanteras varsamt med sunda, beprövade och traditionella material bidrar även till generationsmålet om en giftfri framtid. Det finns även möjlighet för lokala aktörer att utöva traditionellt hantverk, och dessutom en möjlighet för allmänheten att inspireras och lära sig.

Bedömning ur social dimension

Genom att levandegöra Billdals Gård och skapa en destination kommer förutsättningar för möten mellan medborgare att öka. Higabs utveckling i området bidrar till ett besöksmål med en kulturhistoriskt värdefull miljö och dessutom skapas en förutsättning för integration mellan olika åldersgrupper.

Samverkan

Ej aktuell.

Bilagor

-

Expediering

-

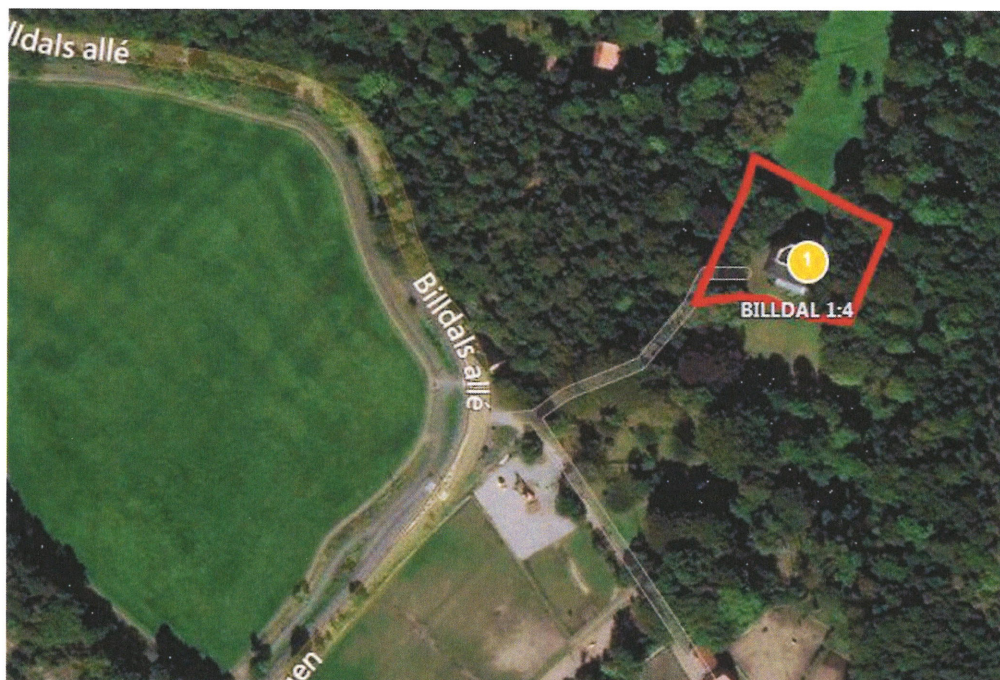
Ärendet

Investering Billdals Gård.

Beskrivning av ärendet

Läge

Fastigheten ligger cirka 15 km söder om Göteborgs centrum i södra delen av Billdals park. Omkringliggande bebyggelse består av ridhus samt villaområden sydväst om fastigheten. Läget bedöms som attraktivt.



Bakgrund

På 1860-talet uppförde James R Dickson en sommarvilla på fastigheten. Byggnaden är uppförd i tre plan samt källare, med bjälklag och takstolar av trä. Grundläggning utgörs av kallmurar direkt på underliggande lerjord. Huset har 2-glas kopplade träfönster och taktäckning av gummiduk/papp. Uppvärmning har tidigare skett via kakelugnar och senare via elradiatorer. Vatten kommer från egen brunn och avlopp är en egen anläggning.

Byggnaden som har en rustik trästomme har stått tomställd ett antal år varför väder och vind gjort sig påmind i form av läckage både från tak men även genom väggar. På vissa ställen mellan andra och tredje våning har bjälklaget delvis frilagts för att kunna torka ur vattenskadan.

Higab förvärvade fastigheten 2014. Därefter genomfördes en fördjupad förstudie (klar i maj 2015). Syftet med förstudien var att utreda förutsättningar och ramar för tänkbara verksamheter och möjligheter för en stegvis utveckling.

2020-02-13

Arbetet resulterade i ett förslag där målsättningen är att ge utrymme för en utåtriktad verksamhet och öppna huset för besökare och göra det till en destination i området.

Byggnadens interiör renoveras och en tillbyggnad innehållande restaurangkök skapas.

Byggnaden saknar i princip tekniska installationer som elförsörjning och VVS.

Tillgängligheten är begränsad.

Under 2015 och 2016 har Higab renoverat byggnaden som nu är tät och väderskyddad.

Staden har genom park- och naturförvaltningen skapat ett populärt besöksmål för lokalbefolkningen genom att utveckla den intilliggande parken med bland annat en lekplats och en fruktträdgård.

Planförhållanden

Hela planområdet ingår som en del av stadens bevarandeprogram.

För fastigheten gäller följande plan:

Detaljplan: Askim, detaljplan för Billdals Gård 2013-01-04 1480K-II-5159

Detaljplanen innebär att förutsättningar skapas för en bredare användning av huvudbyggnaden genom att en tillbyggnad kan uppföras för att komplettera med våtutrymmen och anordna en tillgänglig entré. Därmed ges möjlighet till kontinuerligt underhåll och bevarande av de kulturhistoriska värdena för såväl byggnaderna som den omgivande parken.

Planen ställer höga antikvariska krav på de åtgärder som utförs på och i byggnaden "Allt underhåll interiört och exteriört ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadernas tekniska historia och estetiska egenart så att det kulturhistoriska värdet inte minskar".

Enligt plankartan får den avstyckade fastigheten bebyggas med en tillbyggnad till själva huvudbyggnaden. Största tillåtna byggnadsarea är 70 kvm för tillbyggnad mot befintlig fasad i öster. På resterande del av den avstyckade fastigheten får inga byggnader uppföras. Vidare omfattas fastigheten och byggnaden av vissa begränsningar.

Plankartan begränsar användandet samt ställer stora krav på hanteringen av byggnaden utifrån bevarande av exteriör och interiör.

Billdals gård bedöms besitta ett högt kulturhistoriskt värde och skal behandlas ytterst varsamt både beträffande enskilda byggnadsdetaljer som området i stort. Det är av största väsentlighet att byggnaden bevaras tillsammans med parkanläggningen och de närliggande byggnaderna.

Investering

Byggnaden står idag tom och har så gjort under en längre tid vilket innebär att den ej genererar intäkter. Om den ska kunna hyras ut måste plan 1 LOA 211 kvm och plan 2 LOA 313 kvm totalrenoveras i enlighet med de föreskrifter som framgår av planen. I samband med totalreningen kommer även en utbyggnad om ca 130 kvm LOA att uppföras. Plan 3 och 4 lämnas orörda inom ramen för den här investeringen.

2020-02-13

Projektkostnad (entreprenad- och byggherrekostnader inkl. 3 % osäkerhet) uppgår enligt kalkyl till totalt ■■■ mnkr exkl mervärdesskatt.

Tider

Projektet beräknas påbörjas mars 2020 och vara genomfört till hösten 2021.

Förslag till hyresupplägg

Med avseende på läge, utformning av lokaler och dess möjliga användningsområde är typen samlingslokal med tillhörande restaurangrörelse den användning som kommer vara mest värdeskapande för byggnaden och området.

En bedömning av hyresnivån för den typ av anläggning som kan komma att skapas ligger i storleksordningen 1 500–1700 kr/kvm uthyrningsbar yta Newsec anger i värderingsutlåtande 2018-08-01, en bedömd marknadshyra till 1 600 kr/kvm. I hyreskalkylen har hyra 1 600 kr/kvm använts, vilket genererar en intäkt på årsbasis om 1 115 tkr.

Investeringsanalys

Hyresavtal

Användning: Restaurang/konferens

Area: 697 kvm LOA

Hyrestid: 5 år

Hyra: 1 115 tkr/år exkl. värme, el och fastighetsskatt

Index: Hyresavtalets belopp indexerar till 100 % i enlighet med KPI

Analys av investeringen

Bedömd investering uppgår till ■ mnkr och utifrån marknadens förväntade avkastningskrav uppgår fastighetens marknadsvärde efter investering till ■ mnkr och indikerar således en nedskrivning om ■ mnkr.

	(tkr)
Investering	■
Investering kr/BTA	■
Beräknat driftnetto	■
Direktavkastning	2,59 %
Marknadens förväntade avkastningskrav	7,5 % (Värderingsutlåtande 2018-08-01, Newsec)
Bedömt marknadsvärde efter investering	■
Nedskrivningsbehov	■

Renovering och tillbyggnad av Billdals Gård är i linje med Higabs ägardirektiv där det framgår att *"Bolaget har ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av Göteborgs stad via Higab. Som fastighetsägare ska Higab svara för att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs och att hyressättningen är i överensstämmelse med denna målsättning."*

Den stödjer också Higabs vision *"Bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg"*.

Konsekvens vid ej beslut

Om det beslutas att ej genomföra projektet ser Higab ingen möjlighet att ha kvar fastigheten i beståndet. Vi kommer då föreslå att fastigheten avyttras.

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer

Oförutsedda kostnader och komplikationer relaterade till bevarandekrav har hanterats inom ramen för projektets kalkyl.

Higabs bedömning/ställningstagande

Ärendet är av beskaffenheten att Higabs styrelse ensamt kan fatta beslut.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.