

Styrelsehandling 14  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0058/21  
2021-02-08  
Handläggare: Thomas Nygren, Projektledare

## Beslutsärende – Underhållsåtgärder Eriksbergskranen

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar 58,5 miljoner kronor för Eriksbergs Förvaltningsaktiebolag avseende planerade underhållsåtgärder på Eriksbergskranen.

### Sammanfattning

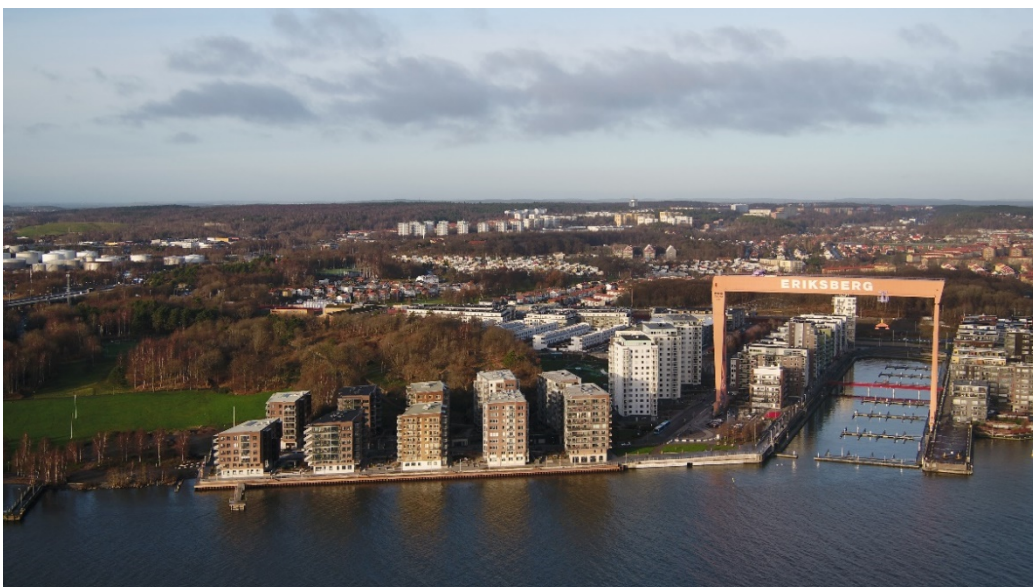
Älvstranden Utveckling äger och förvaltar Eriksbergskranen i sitt helägda dotterdotterbolag Eriksbergs Förvaltning AB.

Bockkranen är genom detaljplan 2006 rivningsskyddad och utgör sedan fastighetsreglering 2010 en egen bildad 3D-fastighet.

Den utgör landets enda kvarvarande bockkran och har därför byggnadsminnesförklarats.

Bolaget har genomfört renoverings- och underhållsarbeten genom dels ommålning 1992, dels utvändiga förbättringsarbeten 2009/2010.

Eriksbergskranen är nu i behov av ytterligare underhållsåtgärder: i huvudsak utvändigt ommålning samt stålarbeten och renovering av befintlig belysning.



### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Kostnaden för åtgärderna kommer att belasta årets resultat. Bolaget har sökt kulturvårdsbidrag från Länsstyrelsen. Eriksbergskranen har inga intäkter.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Bolaget kravställer val av färg.

### **Bedömning ur en social dimension**

Bockkranen utgör ett betydelsefullt inslag i stadsmiljön och är en bevarad symbol från varvsepoken.

### **Samverkan**

Samverkan med berörda aktörer för genomförandet: kommunen som fastighetsägare till omgivande kommunal mark och vatten, enskilda fastighetsägare och kommunala förvaltningar för angränsande byggnader och anläggningar. Därutöver berörs och påverkas några av Grefabs arrenderade båtbyggor med uthyrda båtplatser i dockbassängen.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## Ärendet

### Beskrivning av ärendet

Beslut om budget för planerat underhållsarbete för Eriksbergskranen.

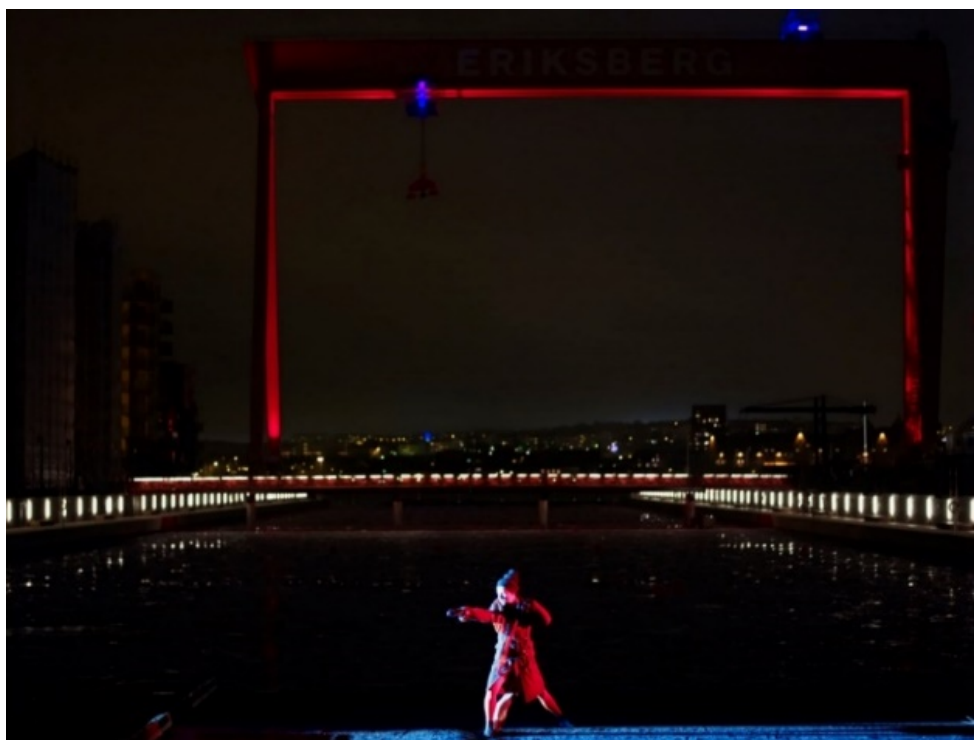
### Bakgrund

Eriksbergskranen stod färdig 1969 i samband med varvets kapacitetsökning för att rationalisera materialhanteringen. Efter varvskrisen och riksdagsbeslut om varvsnedläggning 1979 ägs och tillhör den Älvstranden Utvecklings helägda dotterbolag Eriksbergs Förvaltnings AB genom kommunens bolagsförvärv från statliga Svenska Varv.

Den ingår som del av detaljplan från 2006 med rivningsskydd och utgör efter fastighetsreglering 2010 en egen bildad 3D-fastighet, Sannegården 59:2.

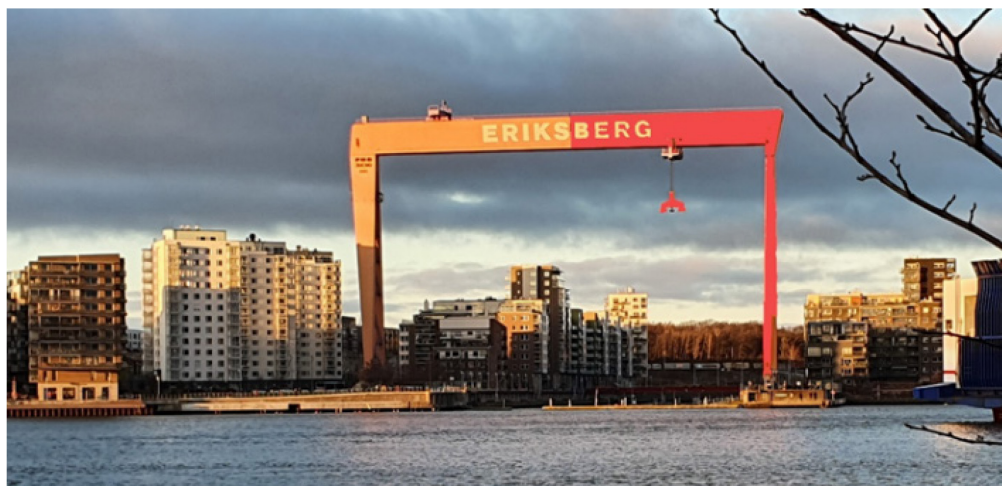
Bockkranen är landets enda kvarvarande bockkran (fanns tidigare i Uddevalla och Malmö) och har därför i efterhand efter utredning tillsammans med före detta torrdockan byggnadsminnesförklarats 2012 som minne från varvsepoken och utgör ett betydelsefullt inslag i stadsmiljön.

Sedan förvärvet har bolaget renoverat och underhållit kranen dels genom ommålning och flyttning 1992, dels renovering 2009/2010 med bland annat lägesjustering, stålarbeten, installation av avfuktningssystem för att förhindra invändig korrosion samt ny belysningsanläggning som del av dockans effektbelysning. Ljussättningen har efter ljusinvigning 2010 belönats både nationellt och internationellt med flera utmärkelser.



Invigning av ljussättning 2010.

Bockkranen är nu, inom ramen för bolagets fastighetsägaransvar och byggnadsvård, i behov av de föreslagna underhållsåtgärderna som omfattar komplett utvändigt ommålning, utbyte och reparation av ståldetaljer, samt renovering av befintlig belysningsanläggning.



*Planerad ommålning.*

### **Ärendets historik**

Hittills upparbetade kostnader för planering och genomförd förstudie med undersökningar, utredningar och projektering inför upphandling av underhållsåtgärderna uppgår till 2,9 mnkr inklusive moms. De upparbetade medlen rymdes inom beslutad underhållsbudget 2020.

### **Sammanhang**

Bockkranen är belägen inom detaljplanen för Västra Eriksberg där omgivande byggnader och anläggningar är helt färdigställda, varför arbetenas komplexitet och omfattning kräver förberedelser, skyddsåtgärder och särskild hänsyn till boende och befintliga verksamheter under genomförandet.

### **Bolagets bedömning**

#### **Ekonomi**

Upparbetade kostnader för genomförd förstudie och projektering inför upphandlingen och motsvarande kalkyl för genomförandet:

Underhållsarbeten – Eriksbergskranen (Kkr inkl moms)	Fas 1-2 Förstudie & Projektering	Fas 3-4 Genomförande & Avslut	Totalt
- Målningsarbeten (anbud)		28 028	28 028
- Stålarbeten (anbud)		4 735	4 735
- Elinstallation (anbud)		7 831	7 831
- Risk – 10%		4 059	4 059
<b>Entreprenadarbeten exkl moms</b>		<b>44 563</b>	<b>44 563</b>
- Projektledning	(678)	260	938
- Projektering / handlingar	(1 655)	135	1 790
- Byggledning / kontroll	---	1 180	1 180
- Myndighetsavgifter	(18)	125	143
- Besiktning/syn	(19)	130	149
- Upplåtelseersättning (Grefab-båtplatser)	---	145	145
- Risk – 10%	---	180	180
<b>Byggherrekostnader exkl moms</b>	<b>(2 370)</b>	<b>2 155</b>	<b>4 525</b>
<b>Mervärdesskatt</b>	<b>(547)</b>	<b>11 670</b>	<b>12 217</b>
<b>Totalt inkl moms</b>	<b>(2 917)</b>	<b>58 478</b>	<b>61 885</b>

## Kostnader och underlag

Underlag enligt aktuellt utfall för genomförd förstudie till och med förfrågningsunderlag, samt lämnade anbud och kalkylerade byggherrekostnader för genomförande.

## Finansiering och bidrag

Ansökan om kulturvårdsbidrag med hänsyn till byggnadsminnesförklaringen har inlämnats till Länsstyrelsen för statligt bidrag enligt kulturmiljölagen där behandling och beslut om fördelning och tilldelning för närvarande saknas. Länets årliga anslag uppgår som information totalt till cirka 10 mnkr.

## Indexuppräknig

Samtliga kostnaderna är 2021 års prisnivå utan indexreglering.

## Momshantering

För samtliga kostnader förutom myndighetsavgifter ingår mervärdesskatt med 25 %.

## Risker

På grund av komplexiteten och långsiktiga kvalitet/beständighetkrav har arbetena planerats med betydande kontrollinsatser och resurser både under projektering och genomförandet.

Som preventiv risk- och säkerhetsåtgärd har bolaget separat tecknat tillfälligt upplåtelseavtal med Grefab för avstängning av underliggande båtbyggor och berörda båtplatser.

Med hänsyn till förstudiens tidigare omfattande utredningar, undersökningar och projektering för utförandeentreprenad har påslag och risken för kvarvarande osäkerheter schablonmässigt bedömts till 10 %.

### **Myndighetstillsyn och tillstånd**

Anmälningar och ansökningar för genomförande har sökts och godkänts med villkor som utgör del av underlag för entreprenadupphandlingen:

- Åtgärder med hänsyn till tidigare beslut om byggnadsmminnesförklaring via Länsstyrelsen.
- Ommålning med kulörer enligt tidigare bygglovsbeviljat kulörprogram via Byggnadsnämnden.
- Genomförande ur miljösynpunkt beträffande omgivningsbuller och utsläpp från ingående ytbehandling/målningsarbete via Miljöförvaltningen.
- Förhandsanmälan av byggarbetsplats till Arbetsmiljöverket.
- Upplåtelse och nyttjande av allmän platsmark via polis och Trafikkontoret.

### **Juridik – upphandling**

Projektering och förfrågan för entreprenaden är utformad och genomförd som öppen anbudsgivning med skall-krav och pris som utvärderingsvillkor enligt LOU via TendSign.

Efter genomgång och utvärdering av de två lämnade och bindande anbud:

- Ett anbud med cirka 20 % högre pris, men ofullständigt både till omfattning och innehåll och ska förkastas enligt upphandlingsvillkoren och LOU.
- Ett anbud komplett och fullständigt anbud med goda referenser efter referenstagning och kvarstående åtagande om komplettering och utökning av nuvarande företagsförsäkring efter beställning.

Tilldelningsbeslut för entreprenaden har efter anbudsutvärdering och internt beslut av ledningsgrupp meddelats med kvarstående godkännande och styrelsebeslut som villkor för slutförande och beställning.

Upphandling av arbetena genomförs som utförandeentreprenad med blivande entreprenör som ansvarig för myndighetsvillkor och eventuella förorsakade skador och åtgärder på omgivande byggnader och anläggningar.

För reglering av fastighetsrättsliga villkor och möjlighet för skötsel och underhåll kommer separat fastighetsbestämning att utredas och prövas via Lantmäterimyndigheten.

### **Tidplan**

Beställning och upphandling av externa konsulttjänster och entreprenaden planeras förutsatt styrelsebeslut och genomförs under februari.

Arbetet är sedan planerat att påbörjas med förbesiktningar och avsyningar av omgivande närliggande byggnader och ytor inklusive referensmätningar beträffande befintliga buller- och vattenföroreningsnivåer.

Efter etablering under mars beräknas arbetena kunna färdigställas för slutbesiktning under november.

## Uppföljning och information

För extern information och presentation om kommande arbeten till berörda har ett digitalt informationsmöte genomförts och separat länk på internet för fortsatt information och kommunikation.

<http://alvstranden.com/stadsutveckling/vara-omraden/eriksberg/>

Intern information och rapportering om utveckling och uppföljning av genomförandet sker genom kommande månads- och Vd-rapportering.

## Drift och förvaltning

Efter genomförande och färdigställande övergår bockkranen till fortsatt förvaltning med sammanställd dokumentation och drift- och underhållsinstruktioner inklusive garanti-bevakning / uppföljning under garantitiden och garantibesiktning.

## Övriga aspekter

Eriksbergskranen är sedan detaljplanläggning förutsedd att överlåtas för långsiktigt kommunalt ägande och förvaltning.

## Olika dimensioner

### Ekonomisk dimension

De planerade åtgärderna utgör underhållskostnad som bokföringsmässigt belastar bolagets resultat.

Det sökta statliga bidraget för kulturminnesvård har inte avräknats eftersom statens årliga bidragstilldelning till länet och Länsstyrelsens fördelning saknas. Länets årliga anslag att fördela uppgår som information totalt till cirka 10 mnkr.

Framtida intäktsmöjligheter från etablering av verksamheter förhindras dels av gällande plan/fastighetsbestämmelser, dels tillkommande myndighetskrav och säkerhetsåtgärder för utrymning samt dels begränsning för yttre förändringar enligt gällande byggnadsminnesförklaring.

### Ekologisk dimension

Bolaget har inför framtida ytbehandling utifrån produktvalsprincipen i miljöbalkens hänsynsregler uteslutit färger med polyfluorerade bindemedel, FEVE, som cancerframkallande, hälsofarligt och svårnedbrytbart ämne.

Utöver gällande föreskrifter och myndighetsvillkor beträffande buller och utsläpp i samband med arbetet har bolaget inte funnit några ytterligare aspekter och omgivningspåverkan.

### Social dimension

Bockkranen utgör både ett betydelsefullt inslag i stadsmiljön och bevarad symbol från varvsepoken för Göteborg och framtida generationer.