



Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-09-23
Beslutspunkt (13)

Handläggare: Johan Karlsson, Marknadschef
Telefon: 031-368 53 28
E-post: johan.karlsson@higab.se

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

Investering - Slakthuset

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

Att ge vd i uppdrag att genomföra investering i form av omställning av vakanta lokaler i Slakthuset för ett belopp om högst [REDACTED].

Sammanfattning

För att få fart på processen att levandegöra området kommer de vakanta ytorna att hyras ut till olika verksamheter under tiden tills en ny detaljplan kan verkställas. Dessa lokaler kan ej upplåtas som de står, då de i dagsläget ej uppfyller krav som kan ställas för att kunna använda dom, de främsta orsakerna är tillgänglighet, brandrisk och avsaknad av uppvärmning. En del tillbyggnader i form av lastbryggor, skärmtak och kallförråd måste också rivas.

Ekonomiska konsekvenser

Att möjliggöra uthyrning av de idag vakanta industrilokalerna kommer över en 5 års period generera en bashyresintäkt på cirka [REDACTED]. Intäkter under perioden beräknas täcka kostnaderna för att ställa om lokalerna. Intäkterna bedöms fortsätta även efter 5 års perioden.

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

- Orienteringsbild över Slakthuset

Beslutsunderlag Investering för omställning av vakanta lokaler i Slakthuset.

Bakgrund

2014 begärde Higab att få ett planbesked för en ny detaljplan. 2018 påbörjades ett planprogram för området och detaljplanarbete beräknas kunna starta 2021. En ny detaljplan antas kunna finnas klar 2023/2024. Under 2019 fattade styrelsen beslut om att ge VD för Higab i uppdrag att genomföra investering i form av omställning av vakanta lokaler om [REDACTED] för de då 7000 kvm vakanta lokalytorna. Det arbetet pågår med en uttalad ordning.

Därefter har ytterligare ca 5000 kvm avflyttats från området om totalt 20 000 kvm. För att skapa intresse för den kommande stadsutvecklingen och levandegöra området avser Higab att fylla även dessa med verksamheter som bidrar till ett levande och intressant område i enlighet med framtagen vision. Byggnaderna är idag anpassade för industriverksamhet med inriktning livsmedel och är därmed stora kyl- och frysutrymmen.

För att möjliggöra uthyrning kommer Higab behöva göra en omfattande insats i den fysiska utformningen även på dessa lokaler, dvs säkerställa brandrisken, flera av lokalerna har utgjort frys- eller kylrum där golv, väggar och tak är klädda med cellplast. Cellplasten är i sig ett brandfarligt material och skall utrymmena användas till annat måste detta material avlägsnas. Utrymning och tillgänglighet måste säkerställas och nya öppningar för ljusinsläpp skapas. Då lokalerna tidigare har varit kalla saknas tillräcklig uppvärmning i stor utsträckning. En del tillbyggnader i form av kallförråd, lastbryggor och skärmtak behöver rivras. En del andra åtgärder för att skapa trygghet, som till exempel belysning och skyltning kommer också behöva göras.

Sammanfattning

Kostnaden för omställningen har uppskattats till [REDACTED]. Beräknade hyresintäkter för de omställda vakanta lokalerna under perioden beräknas till [REDACTED].

Omställningen kommer att pågå till 2025 men merparten av kostnaden kommer ligga under 2022-2023

Kostnader och intäkter fördelar sig som följer:

Byggnad	Vakant yta	Omställningskostnader	Årshyra	kr/kvm/år	Intäkter 2020-2025
[Redacted content]					

- 1) Med infrastruktur menas här omställningar som inte är kopplade till en specifik byggnad. Det kan handla om ledningsomläggningar (el, VA och värma), trafiklösningar på fastigheten, områdesskytning etc)

Analys av investeringen

Att möjliggöra uthyrning av de vakanta lokalerna, genom en omställning, kommer generera en intäkt på [Redacted] fram till 2025, inklusive vakansrisk på 20%. Intäkter på dessa lokaler beräknas att fortsätta även efter 2025 i en stor omfattning, då tidiga indikationer i förstudiearbetet med detaljplan pekar på att byggnaderna kommer sparas i den kommande stadsutvecklingen.

Hyresupplägg

Uthyrning av de vakanta lokalerna kommer att ske till marknadsmässiga villkor. I tabellen ovan anges hyresnivåer utan särskild anpassning. Anpassningar av lokalerna för de specifika verksamheterna omfattas inte av detta beslut. Investeringar i lokalerna för verksamheterna ska säkerställas av varje enskilt hyresavtal och blir således separat beslut enligt delegation i Higabs anvisning för attest och utanordning.

Vissa lokaler kommer upplåtas utan besittningsskydd för att undvika framtida inlåsnings effekter i den framtida utvecklingen, detta bedöms ifrån fall till fall.

Finansiering

Investeringen kommer i sin helhet att finansieras via lån i stadens koncernbank.

Risikanalyt och osäkerhetsfaktorer

- Omfattningen av åtgärder kan vara större än beräknat då vi hanterat komplicerade lokaler för f.d.. livsmedelsindustri.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

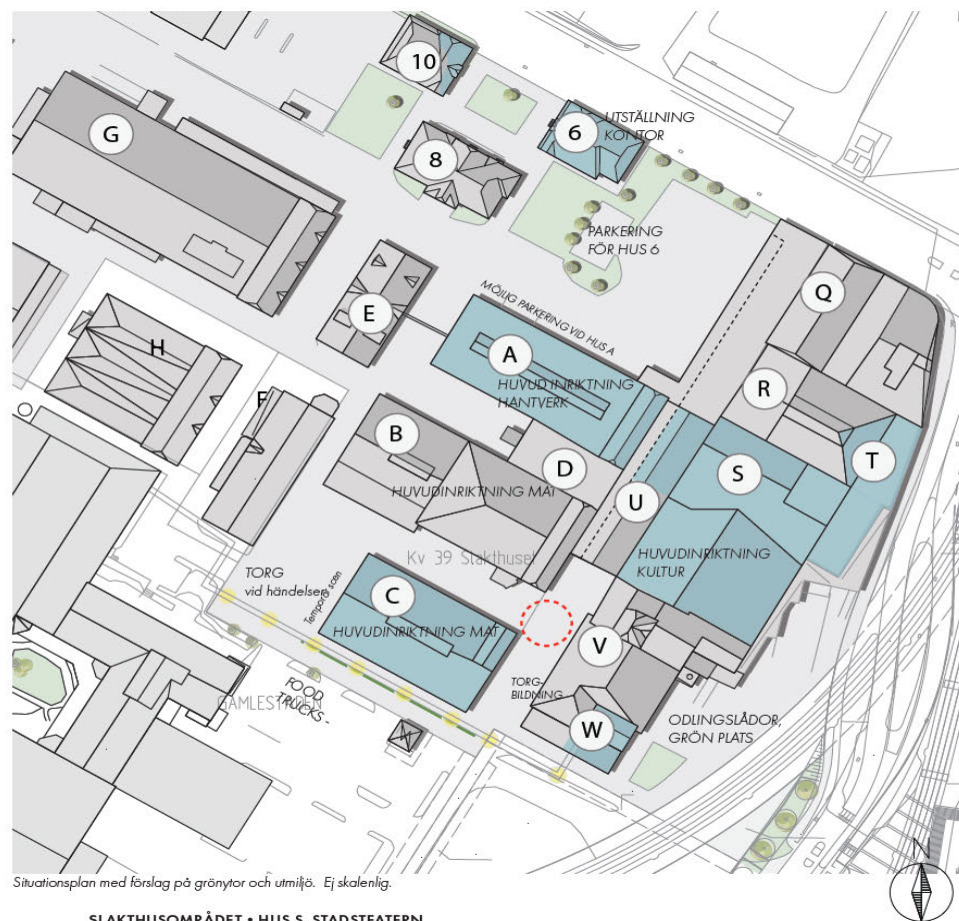
(KL 3:10)

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

Underlag för beslut omställningskostnader 2019

SLAKTHUSOMRÅDET GÖTEBORG SITUATIONSPLAN MED TILLTÄNKTA GRÖNYTOR OCH BELYSNING

- LEDIGA LOKALER
- UTHYRDA LOKALER
- TILLTÄNKTA GRÖNYTOR OCH/ELLER TRÄDGÅRDAR
- NY BELYSNING/VERTIKAL GRÖNSKA







Situationsplan med förslag på grönytor och utmiljö. Ej skalenlig.

SLAKTHUSOMRÅDET • HUS S, STADSTEATERN
PROJEKT 1818-01 • 2019-05-20

Tillkomna vakanser 2020-2021

SLAKTHUSOMRÅDET GÖTEBORG SITUATIONSPLAN MED TILTÄNKTA GRÖNYTOR OCH BELYSNING

-  LEDIGA LOKALER
-  UTHYRDA LOKALER
-  TILTÄNKTA GRÖNYTOR OCH/ELLER TRÄDGÅRDAR
-  NY BELYSNING/VERTIKAL GRÖNSKA

