



Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0437/22
2022-10-24
Handläggare:
Tomas Thorin, Transaktionsstrateg

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget bedömer 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@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – sanering av markmiljöföroreningar inom Plåtverkstaden, Lundbyvassen 4:6

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar 18 mnkr för sanering av markmiljöföroreningar inför kommande utveckling av Plåtverkstaden, Göteborg Lundbyvassen 4:6. Totalsumman för projektet är därför 28 mnkr, varav 10 mnkr sedan tidigare är beviljade av Vd.

Sammanfattning

Ärendet avser en förfrågan om investeringsmedel för att Fastighets AB Fribordet, ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, ska inleda en ombyggnad av förvaltningsbyggnaden Plåtverkstaden belägen inom Göteborg Lundbyvassen 4:6 genom att sanera markmiljöföroreningar inom huskroppen.

Åtgärden är nödvändig för att byggnaden ska vara tjänlig för kontorsverksamhet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

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

Ärendet

Ärendet avser en förfrågan om investeringsmedel för att Fastighets AB Fribordet, ett helägt dotterdotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, ska inleda en ombyggnad av förvaltningsbyggnaden Plåtverkstaden belägen inom Göteborg Lundbyvassen 4:6 genom att sanera markmiljöföroreningar inom huskroppen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ursprungligen uppfördes Plåtverkstaden 1949–1950 inom varvsområdets södra del i direkt anslutning till dåtidens stapelbäddar. Förutom verkstadsytor användes byggnaden för mallförråd för de fartyg som byggts på varvet.

Längst öster ut ligger en mindre huskropp i fyra våningar som använts som personalbyggnad.

Plåtverkstadens västra del är uthyrd till Göteborgs stad för att användas till idrottshall – Lundbystrandshallen. Därintill är byggnaden uthyrd till Göteborgs Curlinghall AB. Den östra delen har i perioder hyrts ut för industri- och verkstadsändamål. Idag är denna del samt intilliggande personalbyggnad vakant.

I det program för kulturhistorisk miljö som tagits fram av stadsbyggnadskontoret pekas Plåtverkstaden ut som särskilt värdefull att bevara.

Aktuell del av Plåtverkstaden och personalbyggnaden har ett ackumulerat underhållsbehov.



Bild 1. Röd markering runt aktuella byggnadsdelar

2021-07-02 ingick Fastighets AB Fribordet i ett projekteringsavtal vars syfte var att regla ansvar och kostnad för att projektera samt kostnadsberäkna en större hyresgäst Anpassning för räkning i de vakanta lokalerna.

I skrivande stund pågår förhandlingarna med om kommande hyresvillkor.

Befintlig bottenplatta samt underliggande jordlager är starkt förorenade sen tidigare varvsverksamhet och måste rivas respektive saneras för att byggnaden ska betraktas som tjänlig för kontorsverksamhet.

För att påbörja en omvandling och värdeökning av byggnaden avser vi att nu påbörja sanering av markmiljöföroreningar inom huskroppen. Tilläggas kan att oaktad utkomst av förhandlingarna med är det en aktivitet som är tvingande för att kunna utveckla byggnaden.

Ärendets historik

- 2019-09-20 Information styrelsen om ny etablering Lindholmen.
- 2021-04-29 Information ledningsgrupp om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-04-19 Information styrelse om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-06-23 Beslut ledningsgrupp om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-10-18 Informationsärende styrelsen Projekteringsavtal Älvstranden Utveckling AB.
- 2022-01-24 Beslut ledningsgrupp om tilläggsäskande för projektering
- 2022-04-25 Informationsärende styrelsen status ombyggnad och anpassning
- 2022-10-13 Informationsärende ledningsgrupp investering markmiljöföroreningar

Sammanhang

Bolagets bedömning är att styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Hittills upparbetade kostnader

Hittills har 10 mnkr upparbetats inom projektet. Varav 8 mnkr bedöms härledas till projektering av ombyggnad och hyresgäst Anpassning samt 2 mnkr till bygglovsansökan.

Kommande kostnader

Totalt beräknad kostnad för att riva bottenplatta samt för att sanera markmiljöföroreningar bedöms uppgå till cirka 18 mnkr.

I beloppet är medräknat 10% oförutsedda kostnader.

Kostnad är baserad på kalkyl upprättat av extern part.

Grundkalkylen är i prisläge februari 2022 och anger då en kostnad för investeringen om 17 mnkr. Efter en genomgång av index rörande de arbeten som skall utföras justeras budgetposten med ca 800 000 som är hänförligt i första hand på kostnader som kopplar till ökade drivmedel priser och högre energipriser. Entreprenörer är idag villiga att lämna fasta priser på ca 9 månader för entreprenader liknande denna. Detta indikerar att riskerna för prishöjningar av de ingående arbetena är på en låg till medelnivå.

Mervärdesskatt

Kontorsverksamhet omfattas av reglerna om frivillig momsskyldighet för uthyrning av lokaler. Bedömningen är att moms inte kommer att belasta projektet som en kostnad.

Bygglov

För sanering av markmiljöföroreningar krävs godkänd "Anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)". Ansökan är inlämnad till miljöförvaltningen den 4 oktober.

Bygglov för ombyggnad och hyresgäst Anpassning beviljades av Göteborgs stads Stadsbyggnadsnämnd den 2022-10-03

Upphandling entreprenör

Entreprenaden för rivning samt sanering av markmiljöföroreningar handlas upp separat från resterande del av ombyggnad och anpassning av byggnaden.

Olika dimensioner

Påverkan på de olika dimensionerna inträffar först i samband med att ombyggnaden och hyresgäst Anpassningen genomförs i dess helhet.

Ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.