

Styrelsehandling 9
Diarienummer 0266/22
Norra Älvstranden Utveckling AB
2022-10-24
Handläggare:
Ulrika Palmblad Gröön, Stadutvecklingschef

Beslutsärende – investeringsbeslut Frihamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden AB beviljar 50 mnkr exklusive moms, inklusive upparbetade kostnader, för att finansiera nödvändiga åtgärder med att upprusta området kring Bananpiren och stråket mot Jubileumsparken i Frihamnen. Detta för uthyrning till events och mer stadigvarande verksamheter samt kommande Jubileumsfirande 2023.

Sammanfattning

Ärendet avser en förfrågan om finansiering för att Göteborgs Frihamns AB, ett helägt dotterdotterbolag till Älvstranden Utveckling AB,

- dels ska kunna skapa ytterligare möjligheter till långsiktig uthyrning av området, vilket ger hyresintäkter till bolaget,
- dels ska kunna fullfölja sitt KF-uppdrag att utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.

Området kring Bananpiren har under många år varit en attraktiv plats i staden att ordna olika events på. Detta område har nu i och med byggandet av nya Hisingsbron och Jubileumsparken med hamnbad, fått ett ännu mer intressant läge.

Dock finns ett antal problem kopplade till området. Kajerna i området är uttjänta, ledningar i området är uttjänta samt är inte dimensionerade för de behov som finns idag, utan för det behov som fanns när området var en Frihamn. Delar av området vid Nya Hisingsbron råder inte bolaget över.

Bolaget har redan idag under 2022 ett 15-tal events på området, för att nämna några Frihamnsdagarna och olika konserter i Kajskjul 105. Det finns ett stort intresse av att förlägga evenemang till området.

Under sommaren och hösten har dykundersökningar gjorts för att undersöka Bananpirens och Norra Frihamnspirens bärighet. Dessa har visat att de träpålar som bär upp ett flertal av kajerna är mycket angripna av skeppsmask, vilket innebär att kajer behöver spärras av.

Områdets mediaförsörjning är bristfällig och det har under senaste året varit ett stort antal akuta och kostbara vattenläckor.

De åtgärder som ska säkerställa att området kan fortsätta att hyras ut och öka möjligheterna till detta, föreslås i ärendet vara reparation och förstärkt mediaförsörjning, avspärningar av uttjänta kajer, GC-stråk, platsbyggnadsåtgärder samt övriga nödvändiga fastighetsåtgärder.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimension

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Projektets investeringar ger möjlighet till mer intäkter för bolaget.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Kopplingar finns till stadens hållbarhets- och klimatarbete bland annat genom uthyrning till musselodling.

Bedömning ur en social dimension

Projektet bidrar till att göra Älvstaden öppen för världen, dels genom att aktivera platsen och därmed ta till vara en stor möjlighet att bygga samman staden,

Samverkan

Samverkan kring Jubileumsfirandet sker enligt uppdrag från Kommunfullmäktige med Park- och Naturförvaltningen, Göteborg & Co, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Fastighetskontoret, med flera.

Expedieras

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

Ärendet

En förfrågan om medel för att kunna skapa ytterligare möjligheter till långsiktig uthyrning av området, vilket ger hyresintäkter till bolaget. Ärendet syftar också till fullfölja bolagets KF-uppdrag att utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande 2023.

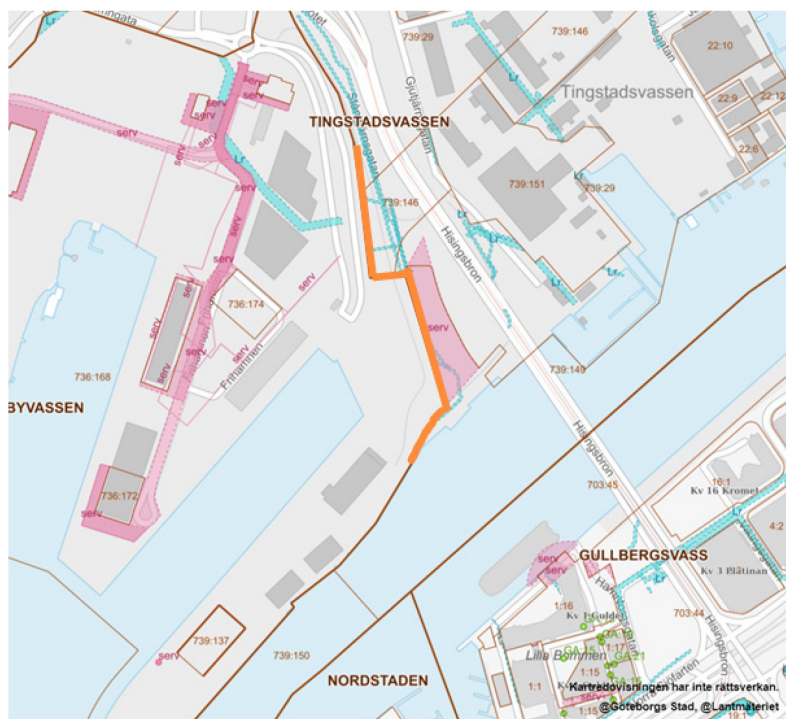
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Området kring Bananpiren har under många år varit en attraktiv plats i staden att ordna olika events på. Detta område har nu i och med byggandet av nya Hisingsbron och Jubileumsparken med hamnbud, fått ett ännu mer intressant läge. Dock finns ett antal problem kopplade till området.

Kajerna i området är uttjänta, ledningar i området är uttjänta och inte dimensionerade för de behov som finns idag, utan för det behov som fanns när området var en Frihamn. Delar av området vid Nya Hisingsbron råder inte bolaget över. Det är mark som tillhör Fastighetskontoret och är beläget där den gamla Göta älvbron fanns. Eftersom anslutningar av vatten, avlopp och el går över Fastighetskontorets mark finns utmaningar kopplade till detta.

Bolaget har redan i dag under 2022 ett 15-tal events på området, för att nämna några Frihamnsdagarna och olika konserter i Kajskjul 105. Det finns ett stort intresse av att förlägga evenemang till området.



Figur 1 Kartbild delar av Frihamnen. Fastighetsgräns till Fastighetskontorets markerad med orange linje.

Älvstranden Utveckling har i Göteborgs Stads budget för 2022 fått ett uppdrag;

”Älvstranden får i uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.”

Bolagets uppgift är framför allt att säkerställa rådighet över ytorna och kunna ta sitt fastighetsägaransvar samt att säkerställa att Frihamnen blir en värdig mötesplats för jubileumsfirandet. Jubileumsfirandet i Frihamnen planeras att pågå mellan den 2 juni och 3 september 2023. Mötesplatsen ska framför allt knyta ihop de stora investeringar som staden gjort inför jubileet, det vill säga Hisingsbron och Jubileumsparken, samt vara en festplats för stadens 400-årsfirande.

Flera av åtgärderna som behöver utföras inför Jubileet är av långsiktig karaktär och kommer att bidra till utökade möjlighet för uthyrning och intäkter på området.

Under sommaren och hösten har dykundersökningar gjorts för att undersöka Bananpirens och Norra Frihamnspirens bärighet. Dessa har visat att de träpålar som bär upp ett flertal av kajerna är mycket angripna av skeppsmask, vilket innebär att kajer behöver spärras av.

Områdets mediaförsörjning är bristfällig och det har under senaste året varit ett stort antal akuta och kostbara vattenläckor.

Ärendets historik

2021-02-11 Beslut i ledningsgrupp om GC-stråk i Frihamnen.

2022-02-11 Beslut i ledningsgrupp om samordning av aktiviteter i Frihamnen inför Göteborgs Jubileumsfirande 2023.

2022-06-13 Information om ärendet i styrelsen.

2022-06-23 Beslut i ledningsgrupp om medel för dykundersökningar.

2022-06-23 Beslut i ledningsgrupp om förstudie och inledande projektering av temporär mediaförsörjning i Frihamnen.



Figur 2 Aktiveringsområde Jubileumsfirande 2023.

Bolagets bedömning

Åtgärder på området

Förutom en genomgång av önskvärd förstärkning för uthyrning har en inventering av nödvändiga åtgärder gjorts. Samverkan och dialog har också skett med Göteborg & Co samt övriga samverkansorganisationer kring önskemål för Jubileumsfirandet.

Det är viktigt att påpeka att förutsättningarna för området är svåra med bristfällig dokumentation, dåliga kajer, ledningar m.m. samt att hela området inte ägs av Älvstranden Utveckling. Området närmast bron ägs av Fastighetskontoret.

Eftersom förutsättningarna är svåra, finns det därmed osäkerheter kring oförutsedda kostnader. Kostnaden för dessa är därför tilltagna.

Mediaförsörjning

Området har en bristande försörjning av vatten, avlopp och el. Dessutom har ett stort antal vattenläckor under det senaste året orsakat akuta kostnader för över 10 miljoner kronor samt givetvis olägenheter för befintliga hyresgäster. En huvudvattenledning går idag tvärs över evenemangsområdet, denna behöver bytas ut.

Förutom utbyte av ledningar, behövs en utökning och säkerställande av befintlig infra till fyra punkter vid Bananpiren och längs stråket mellan Hisingsbron och Jubileumsparken.

Provtagningar på området visar att marken är förorenad. Detta kommer att innebära kostnader för sanering vid ledningsdragningar.

Det faktum att Frihamnens ledningar är gamla ledningar från Frihamnstiden och ägs av Älvstranden och att anslutningspunkter från Kretslopp och vatten och Göteborg Energis ledningsnät går över Fastighetskontorets mark, kan innebära risk för ytterligare åtgärder med tillhörande kostnader.

Kajer, stabilitet och säkerhet

Dykundersökningar har gjorts som visar att bolaget behöver stänga av kajerna längs Bananpiren in mot dockan. Pålar är angripna av skeppsmask och klarar därför inte belastning av verksamhet. En avspärning i form av ett gestaltat staket behöver sättas upp längs kajen.

Platsbyggnadsåtgärder inklusive GC-stråk

Ett GC-stråk byggs från Ringön till Lindholmen. Älvstranden bekostar dragningen på vår mark längs evenemangsområdet och stråket mot Jubileumsparken. Längs stråket aktiveras också platser och samverkan. Kostnader för detta delas med Göteborg & Co, Stadsbyggnadskontoret, Park och naturförvaltningen och Trafikkontoret.

Övriga fastighetsåtgärder

Diverse upprustningar behöver också göras. Exempelvis behöver putsad fasad på Magasin D som vetter mot evenemangsområdet åtgärdas, Kajskjul 105 behöver rustas upp vad gäller säkerhet, wi-fi och toaletter, paviljongerna på Bananpiren behöver ses över och rustas upp. Dessutom behövs diverse åtgärder samt städning göras på området.



Figur 3 Fasad på Magasin D som behöver åtgärdas.

Ekonomi

Åtgärderna består både av investeringsmedel och resultatmedel, cirka 1/3 beräknas belasta resultatet. Nedanstående tabell har utökats med en budgetram på grund av de stora osäkerheter som finns kring ledningsdragningarna på förorenad mark.

Åtgärder (exklusive moms)	Uppskattad kostnad (mnkr)	Varav tidigare beslut LG (mnkr)
Mediaförsörjning	20	1,0
Kajer, undersökningar och staket	5	1,8
GC-stråk	4	3,6
Platsbyggnadsåtgärder	1	-
Fastighetsågaråtgärder	10	-
Summa	40	6,4
Oförutsett	10	
Totalt	50	

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Projektet innehåller nödvändiga kostnader för eftersatt underhåll samt kostnader för att säkerställa säkerheten i området. Med de åtgärder som föreslås, används investeringar för långsiktig och utökad uthyrning av området. Detta genererar framtida intäkter på de investeringar som görs. Dessutom kan ett värdigt firande för Jubileet 2023 också göras.

Ekologisk dimension

Projektet kan kopplas till vision Älvstadens ambitioner att skapa ett levande älvrum med mötesplatser vid vattnet.

Social dimension

Projektet bidrar till att göra Älvstaden öppen för världen, dels genom att aktivera platsen och därmed ta till vara en stor möjlighet att bygga samman staden.