

Styrelsehandling 11
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0060/21
2022-12-19
Handläggare Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingsch

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 – investeringsbeslut The Yard i Utrustningsverkstaden

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar för dotterbolaget Fastighets AB Fribordet mkr exklusive moms, inklusive upparbetade kostnader, för att finansiera åtgärder för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för "The Yard" i Utrustningsverkstaden.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling äger genom Förvaltnings AB Fribordet en stor fastighet med gamla varvsbyggnader på Lindholmen, Lundbyvassen 4:6. Merparten av fastigheten ligger i ett område som inte kommer att detaljplaneras på 30 år.

Det har identifierats ett stort värde och behov av enklare lokaler för start-ups/scale-ups inom tech-scenen i Göteborg och som kompletterar och stärker det teknik- och innovationskluster som idag finns i Lindholmen Science Park och därmed stärker hela Göteborgs strategi för start-up-företag och möjligheter att attrahera kompetens och kapital.

Under hösten har en projektering av Utrustningsverkstaden pågått. Under projekteringen har upptäckts att byggnaden och marken sätter sig med ca 1 cm per år. Sannolikt beror detta på utfyllnaden av de stapelbäddar som funnits under nuvarande byggnad och att det är mäktiga lager lera under. I förstudien var entresoler samt hissar och trappor tänkta att byggas i verkstadshallen, men den sättningsproblematik som upptäckts gör att ett utförande av dem skulle få stora konsekvenser för den befintliga byggnaden eftersom de behöver pålas. Den nya pålningen skulle göra att entresoler och befintliga byggnad skulle sätta sig i olika takt och att påhängslaster på den befintliga byggnaden skulle accelerera sättningarna.

Kontorsdelen kommer att rustas upp på samma sätt som i förstudien med säkerställande av tillgänglighet på plan 1. Men de planerade entresolvåningarna med arbetsplatser och mötesrum som var planerade i verkstadshallen utgår. Detta gör att den uthyrningsbara ytan blir mindre, men också att kostnaderna för genomförandet blir lägre. De uppglasade fasaderna samt öppnande av igensatta taklanterniner skall genomföras även om inte entresolerna utförs.

En investeringskalkyl med positivt kassaflöde och en avkastning på 2 % har gjorts. Vakansgraden är satt till 0 % eftersom Älvstranden Utveckling kommer att blockhyra ytorna av Förvaltnings AB Fribordet.

En affärsplan och totalkalkyl är gjord för The Yards verksamhet.

De åtgärder som nu planeras är till cirka cirka 85 % nödvändiga för att kunna hyra ut lokalerna överhuvudtaget.

Älvstranden Utveckling AB

Lindholmsallén 10
Box 8003, 402 77 Göteborg

info@alvstranden.goteborg.se
www.alvstranden.com

031-368 96 00

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Genom att skapa enkla och tillgängliga lokaler för små och/eller nystartade företag bidrar satsningen till att näringslivet på Lindholmen blir än mer dynamiskt, vilket främjar Göteborgs tillväxt och skapar ekonomisk hållbarhet för Göteborg.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Projektet nyttjar och skapar liv i äldre vakanta varvsbyggnader och byggs om med enkla medel och med fokus på återbruk. Detta ger byggnaderna en längre livslängd med nytt industriinnehåll som inte liknar den tunga ofta miljöstörande verksamhet som funnits förut.

Bedömning ur en social dimension

Projektet kommer att bidra till den sociala dimensionen på så sätt att projektet blir trygghetsskapande i ett nu ganska öde varvsområde. Satsningen på Start ups/Scale ups bidrar till att verksamhetsutövare som idag inte har sin verksamhet på Lindholmen kommer dit, vilket kommer att tillföra området en större mångfald.

Samverkan

Samverkan med de fackliga organisationerna har inte skett.

Expedieras

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

Bilagor

Bilaga 1. Affärsplan The Yard.

Ärendet

Att upprusta och åstadkomma ändamålsenliga lokaler till The Yard i del av Utrustningsverkstaden.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Älvstranden Utveckling äger genom Förvaltnings AB Fribordet en stor fastighet med gamla varvsbyggnader på Lindholmen, Lundbyvassen 4:6. Merparten av fastigheten ligger i ett område som inte kommer att detaljplaneras på 30 år.

Det har identifierats ett stort värde och behov av enklare lokaler för start-ups/scale-ups inom tech-scenen i Göteborg och som kompletterar och stärker det teknik- och innovationskluster som idag finns i Lindholmen Science Park och därmed stärker hela Göteborgs strategi för start-up-företag och möjligheter att attrahera kompetens och kapital.

Under januari–april 2021 gjordes ett konceptarbete där tre olika koncept – Modulhallen, Orangeriet och Verkstadsgolvet – togs fram som applicerades på tre då vakanta lokaler i Pannverkstaden, Plåtverkstaden samt Utrustningsverkstaden. Koncepten är utformade så att de kan användas i flera olika byggnader och även i kombination med varandra.

Den 22 juni 2021 tecknades en avsiktsförklaring mellan Älvstranden Utveckling, Business Region Göteborg (BRG) och Lindholmen Science Park (LSP) om att gemensamt verka för att komplettera Lindholmens innovationsmiljö med scen för startups och scale-ups

En teknisk förstudie utfördes sedan i Utrustningsverkstaden med konceptet Verkstadsgolvet. Styrelsen informerades om The Yard samt förstudiearbetet i Utrustningsverkstaden i ett informationsärende 2021-11-22. I detta informationsärende beskrevs möjliga åtgärder samt tre olika scenarier, A, B och C. Scenario A var en tänkt blockförhyrning till en internationell intressent och accelerator, tyvärr drog sig intressenten ur på grund av svårigheter med finansiering i Sverige. Scenario B var samma omfattning på ombyggnad som i scenario A men ett alternativ där Älvstranden tillsammans med BRG och LSP skulle utveckla ett koncept själva. Scenario C var en upprustning av kontorsdelen för sedvanlig uthyrning.

Under hösten har en projektering av Utrustningsverkstaden pågått. Under projekteringen har upptäckts att byggnaden och marken sätter sig med ca 1 cm per år. Sedan byggnaden uppfördes 1974 har byggnaden och marken sjunkit med ca 70 cm i den södra änden och 40 cm i den norra. Sannolikt beror detta på utfyllnaden av de stapelbäddar som funnits under nuvarande byggnad och att det är mäktiga lager lera under. I förstudien var entresoler samt hissar och trappor tänkta att byggas i verkstadshallen, men den sättningsproblematik som upptäckts gör att ett utförande av dem skulle få stora konsekvenser för den befintliga byggnaden eftersom de behöver pålas. Den nya pålningen skulle göra att entresoler och befintliga byggnad skulle sätta sig i olika takt och att påhängslaster på den befintliga byggnaden skulle accelerera sättningarna.

Ärendets historik

2021-02-08 Information i styrelse om satsningen The Yard på Götaverken.

2021-04-19 Information i Vd-brev.

2021-04-29 Beslut i ledningsgrupp om 1 700 tkr för förstudie.

2021-11-22 Information i styrelse om The Yard Utrustningsverkstaden.

2022-03-03 Beslut i ledningsgrupp om 5 250 000 kr för projektering av Utrustningsverkstaden.

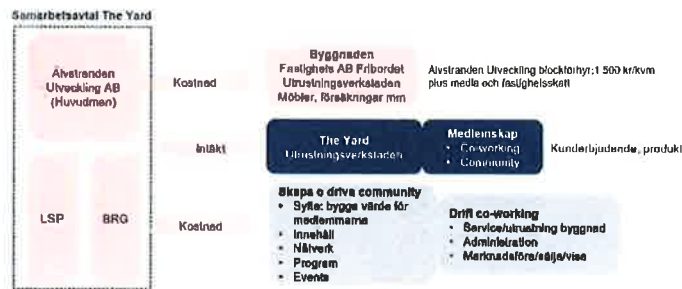
Sammanhang

Älvstranden Utveckling, LSP och BRG arbetar gemensamt med att utveckla The Yard. Gemensamma arbetsgrupper samordnar insatserna, hanterar kommunikation och intressenter samt arbetar med att driva projektet framåt. Styrgrupp för projektet består av respektive organisations direktörer. Fastighetsutvecklingen ansvarar Älvstranden Utveckling för.

Bolagets bedömning

Ekonomi

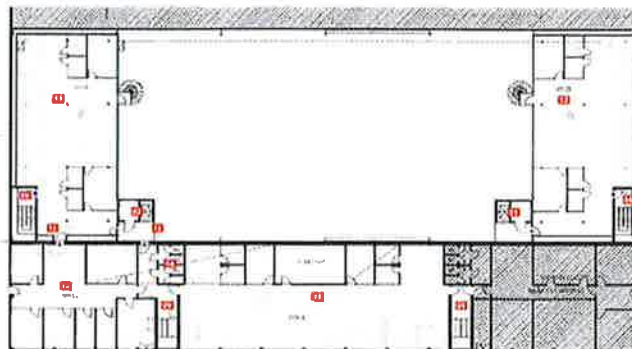
Affärsmodell Utrustningsverkstaden



Figur 1 Affärsmodell för The Yard i Utrustningsverkstaden.

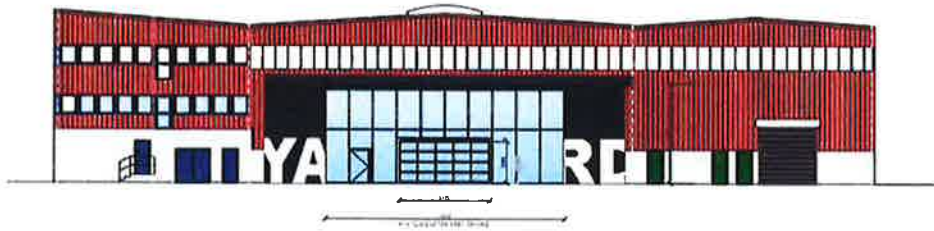
Utformning av projektet

Som nämnts ovan är projektet förändrat från hur det var i förstudien på grund av den sättningsproblematik som uppdagats i projekteringen. Kontorsdelen kommer att rustas upp på samma sätt som i förstudien med säkerställande av tillgänglighet på plan 1. Men de planerade entresolvåningarna med arbetsplatser och mötesrum som var planerade i verkstadshallen utgår. Detta gör att den uthyrningsbara ytan blir mindre, men också att kostnaderna för genomförandet blir lägre.



Figur 2 Entresolvåningar, hissar mm i Verkstadshallens kortsidor utgår.

De uppglasade fasaderna samt öppnande av igensatta taklanterniner skall genomföras även om inte entresolerna utförs.



Figur 3 Fasader glansas upp, nytt glas i fönsterband, takskjutportar i glas, taklanterniner öppnas upp m.m.

Kostnaderna för de åtgärder som nu planeras är till cirka 85 % nödvändiga för att lokalerna skall kunna hyras ut över huvud taget. Anpassningarna för den specifika hyresgästen The Yard är alltså inte så stora. Det rör sig framför allt om de åtgärder som görs i Verkstadshallen med fasadförändringar, större ljusinsläpp samt uppräschning.

Översiktlig tidplan

- Investeringsbeslut december 2022.
- Projektering av förfrågningsunderlag januari–mars 2022.
- Upphandling av entreprenad maj–juni 2023
- Färdigställd entreprenad Q1–Q2, 2024.
- Inflyttning Q2, 2024.

Möjligheter

- Projektet möjliggör den första viktiga delen av satsningen The Yard.
- Utrustningsverkstadens kontorsytor har varit vakanta under ett flertal år. Dessa blir efter ombyggnad möjliga att hyra ut.
- Att ytorna fylls med verksamheten The Yard skapar trygghet i området.
- Den enklare ombyggnaden utan entresoler gör att tidplanen för entreprenaden blir kortare.
- Sannolikt en enklare bygglovprocess, vi behöver endast söka bygglov för fasadförändring.
- Om det inte är tillräckligt stor efterfrågan på medlemskap för The Yard i Utrustningsverkstaden, kan lokalerna hyras ut på sedvanligt sätt.
- När projektet kommit igång finns som alternativ möjlighet att attrahera nya intressent för att drifva konceptet Utrustningsverkstaden, vilket skulle minska bolagets risk.

Risker

- Omvärldsläget kan medföra högre entreprenadpriser eller att vi inte får in några anbud.
- Ombyggnationer i befintliga byggnader har en osäkerhetsfaktor.
- Markmiljön är kontaminerad, det kan medföra ytterligare krav på åtgärder.
- Efterfrågan på medlemskap blir inte så stor som vi har räknat med.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Samarbetsparterna har för avsikt att utveckla en intressant och alternativ miljö för företag och verksamheter som kompletterar och stärker det teknik- och innovationskluster som idag finns inom Lindholmen Science Park. Genom att skapa enkla och tillgängliga lokaler för små och/eller nystartade företag bidrar satsningen till att näringslivet på Lindholmen blir än mer dynamiskt, vilket främjar Göteborgs tillväxt och skapar ekonomisk hållbarhet för Göteborg.

För bolaget skapas uthyrningsbara lokaler som också bidrar till att skapa attraktivitet på området. Något som också gynnar övriga förvaltningsobjekt.

Ekologisk dimension

Projektet nyttjar och skapar liv i äldre vakanta varvsbyggnader och byggs om med enkla medel och med fokus på återbruk. Detta ger byggnaderna en längre livslängd med nytt industriinnehåll som inte liknar den tunga ofta miljöstörande verksamhet som funnits förut.

Social dimension

Projektet kommer att bidra till den sociala dimensionen på så sätt att projektet blir trygghetsskapande i ett nu ganska öde varvsområde. Satsningen på Start ups/Scale ups bidrar till att verksamhetsutövare som idag inte har sin verksamhet på Lindholmen kommer dit, vilket kommer att tillföra området en större mångfald.

Göteborgs drivkrafter ska frigöras i Älvstaden och detta projekt passar väl in i de intentioner som finns i Visionen;

Vi ska ta tillvara på all den kompetens, de nätverk och verksamheter som finns i staden och möta behoven hos såväl stora som små aktörer. Den täta och blandade innerstaden ska växa över älven, kärnan ska närma sig regionen och bli mer tillgänglig. Älvstaden ska stärka kärnan, Göteborg och Västsverige som helhet. I Älvstaden finns goda möjligheter att tillvarata Göteborgs innovativa krafter. För att möta de utmaningar som vi står inför måste kunskaperna och idéerna hos alla – stora som små – tas tillvara och utvecklas. Vi ska gemensamt samla och frigöra de krafter som finns för att få utvecklingen i området att bli en hävstång för Göteborgs och regionens utveckling Enligt visionen ska vi bland annat:

- Bygga på och mångfaldiga de klusterbildningar som redan finns i staden.
- Säkerställa att näringslivet får tillgång till rätt kompetens.

- Ta tillvara på den kompetens som finns i staden.
- Samla erfarenhet hos inkubatorer och skapa en gemensam kultur med mentorer som stödjer nya entreprenörer på alla nivåer.
- Etablera en testarena för att få små och stora aktörer att samverka kring ett hållbart och dynamiskt regioncentrum.

