

Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt (11)

Handläggare: Annika Janson, Affärsutvecklare
Telefon: 031-368 53 55
E-post: annika.janson@higab.se

Slakthuset - Teknisk Infrastruktur, Investeringsbeslut

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

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.

1. Att besluta om teknisk infrastruktur för Slakthuset innehållande nyinvestering för installation av fjärrvärme, kyla och optofiber inom området samt projektering av del av markbeläggningar på fastigheten i ” pilotprojekt hus C” Total projektvolym [REDACTED]

Ärendet

Ärendet avser nyinvestering för teknisk infrastruktur i Slakthuset som genomförs samtidigt som beslutat projekt gällande planerat underhåll för dag-, spill- och vattenledningar inom området.

Investeringen avser teknisk försörjning för att långsiktigt säkra byggnadernas försörjning i området avseende försörjningsslag el, värme, kyla, optofiber.

Byggrättsvärdet på fastigheten bedöms öka över tid i samband med ny detaljplan för området.

Investeringen ligger till grund för framtida nuvarande värde i fastigheten, den senaste bedömningen februari 2021 värderades fastigheten till [REDACTED], där tillkommande byggrättsvärden bedömdes uppgå till [REDACTED].

Higabs har säkerställt att investeringen motsvarar de krav och anvisningar som ställs för att möta framtida tekniska behov.

Syfte:

2014 skickade Higab begäran om planbesked, föranlett av en önskan om ändrad detaljplan (från industrianvändning till centrum användning) Fastigheten har sedan 2017 varit med i Stadsbyggnadskontoret lista gällande start av produktionsplan för ny detaljplan.

Parallellt med denna process utvecklar Higab området för att skapa flexibla och ändamålsenliga lokaler i enlighet med framtagna vision för Slakthuset.

Beskrivning av ärendet

Läge:

Slakthuset har ett bra läge i staden (Gamlestaden) nära knypunkt med bra kommunikationer. Slakthuset består av flera byggnader och tanken är att skapa en destination i enlighet med framtagna visioner för mat och dryck, konst och kultur.

Här erbjuds tillträde till unika lokaler på ett område med en industrihistoria, som även har arkitektonisk och estetisk betydelse för staden.

Genomförande:

Higab har en upprättad ombyggnadsplan för Slakthuset. Investeringen möjliggör att möta framtida tekniska krav för att kunna hyra ut lokaler i Slakthuset som är förutsättning för den underliggande visionen för Slakthuset.

Risk

Övergripande risk för Slakthuset är att detaljplanarbetet drar ut på tid och att utbyggnadsplan med nya byggrätter ligger längre fram i tiden än beräknat.

Denna nyinvestering är inte beräknad på kommande byggrättsvärde utan inom befintligt byggnadsvärde och syftar till att försörja befintliga byggnader med värme, kyla, el, optofiber i nuläget. Med investeringen stärker vi upp för att möta dagens och Higabs tekniska krav på tekniska installationer i befintliga byggnader.

Investeringen är en förutsättning, då det i nuläget till vissa delar helt saknas teknisk infrastruktur som krävs för att möjliggöra uthyrning och säkra intäkter. Om vi inte gör nyinvesteringen kan vi till stora delar endast genomföra uthyrningar till lager eller liknande enklare lokaler.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Slakthuset är en fastighet under utveckling. I förlängningen, med ny detaljplan kommer fastigheten förtätas med ca ytterligare 45 000 kvm lokalyta. Slakthuset och Gamlestaden bedöms vara en attraktiv plats i staden med bra läge och bra kommunikationer vilket bedöms generera goda hyresintäkter för framtiden.

Investeringen är [REDACTED] och finansieras av fastighetens framtida värde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål genom att miljöplaner, avfallshanteringsplan och Sunda Hus följs, vilket bland annat innebär medvetna materialval och cirkulärt byggande i möjligaste mån.

Bedömning ur social dimension

Tanken är att locka besökare till området som främjar mångfald och jämställdhet. Etablering av fler verksamheter med ett publikt utbud, med öppna verksamheter dag och

kvällstid ökar flöde av människor till Slakthuset, vilket skapar flöden som bidrar till att den upplevda tryggheten ökar för både boende, verksamma och besökare.

Genom samverkan med andra fastighetsägare i området (Gamlestan) BID, YesBox (BRG) med flera samarbetar vi också för ett tryggare och attraktivare Göteborg.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Sammanfattande bedömning

Higab har goda förutsättningar att fortsätta arbetet att skapa en destination i enlighet med visionen för Slakthuset. Investeringen skapar tekniska förutsättningar för ändamålsenliga lokaler i Slakthuset. Investeringen är en långsiktig och säkerställer fastighetens framtida värden.

Vår bedömning är att i kommande utveckling och i ny detaljplan ökar fastighetens totala värde. Investeringen bedöms över tid möta marknadens förväntningar.