

Styrelsehandling 21
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0120/23
2023-09-19
Handläggare:
Kristian Käll, Hållbarhetschef

Informationsärende – kartläggningsuppdrag för Stadens klimatanpassningsplan

Sammanfattning

Den 26 januari 2023 fattade Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslut om att ge stadens nämnder och styrelser i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet. De uppmanades också att identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Älvstranden Utveckling AB har gjort en initial kartläggning samt bedömning av hur väsentliga klimatrisker kan påverka bolagets fastigheter.

Kartläggningsunderlaget har skickats in till Stadsledningskontoret per den 15 augusti. Det inskickade underlaget delges styrelsen för information. Kartläggningsunderlaget återfinns i Bilaga 1.

Stadsledningskontoret ska återrapportera resultatet av kartläggningen till kommunstyrelsen senast kvartal 3, 2023.

Bakgrund

Styrelsen fick ta del av uppdraget genom information i handlingen ”Bolagsrapport” på det ordinarie styrelsesammanträdet 2023-06-12.

Klimatanpassningsplanens syfte är att strukturera och stödja Göteborgs Stad som verksamhetsutövare och fastighetsägare i att utveckla gemensamma och prioriterade åtgärder för att anpassa staden till klimatförändringarna. Arbetet med att ta fram planen leds av Stadsledningskontoret.

Varje bolag och förvaltning är i ett första steg ålagda att göra en inventering av sina fastigheter för att identifiera klimatrisker som kommer med ett varmare klimat, beskriva åtgärdsbehov samt kostnadsuppskatta dessa.

Uppdraget till nämnder och styrelser ska ses som startskott för ett aktivt och långsiktigt anpassningsarbete, ett arbete som behöver bedrivas verksamhetsnära och återkommande och som succesivt byggs upp i och med framtagandet av planen och kommande planer.

Klimatanpassningsplanen kommer att återrapporteras i sin helhet till kommunfullmäktige senast kvartal 2, 2024.

Kort sammanfattning av kartläggningen

Älvstranden Utveckling AB har gjort en första kartläggning av bolagets fastigheter utifrån ett urval av för bolaget väsentliga klimatrisker. Kartläggningen visar betydande risker för kraftig påverkan på vårt fastighetsbestånd utifrån risken höga vattennivåer i havet

Älvstranden Utveckling AB är starkt beroende av övergripande systemskydd såsom Älvkantsskydd och yttre barriär i Älvmynningen för att på sikt säkra fastighetsvärden och kunna genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet.

Det är i nuläget svårt att avgöra när i tid dessa systemskydd kan vara på plats. Fördjupad kartläggning av fastighetsbeståndet i relation till flera klimatrisker rekommenderas och att arbetet med att hantera klimatrisker vävs in i bolagets ordinarie arbete med fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Resultatet av kartläggningen

Älvstranden Utveckling AB har gjort en första kartläggning av bolagets fastigheter utifrån ett urval av för bolaget väsentliga klimatrisker. Dessa har utgjorts av skyfall (100-årsregn), höga vattennivåer i havet samt värmebölja.

Metodik

Bolaget har utifrån tillgängliga prognoser från Kretslopp och Vatten (www.vattenigoteborg.se) om framtida skyfall samt höjda vattennivåer granskat kartunderlag och studerat bolagets byggnader vid påverkan från skyfall samt höjda havsnivåer. Data från prognoserna har kompletterats med intervjuer från bolagets fastighetsförvaltare för att få en bild av hur översvämningar har påverkat bolagets byggnader tidigare.

En arbetsgrupp inom bolaget har bidragit med att bedöma risker och konsekvenser. I arbetet har Älvstranden Utveckling även samverkat med Higab kring avgränsningar och definitioner.

Skyfall – hundraårsregn

Med hundraårsregn menas ett skyfall som statistiskt sett återkommer vart hundra år. Det innebär det att det regnar 100 mm på sex timmar och att hälften av regnmängden kommer under en halvtimme.

Analysen visar att 47 procent av bolagets byggnader vid ett hundraårsregn utsätts vattennivåer mot fasad om 0,2–0,5 meter. I samråd med Higab har bolaget klassat denna nivå som *måttlig påverkan*. Endast en byggnad, P-hus Lindholmen, bedöms få en *betydande påverkan* med vattennivåer på 0,5–1,0 meter. Inga byggnader bedöms få *stor påverkan* med stående vattennivåer över en 1,0 meter mot fasad. Intervjuer med tekniska förvaltare visar att en handfull byggnader har drabbats av översvämning tidigare vid kraftiga regn, dock utan att det uppstått betydande skador.

Åtgärdsbehov och kostnadsuppskattning

Utifrån kartläggningen föreslås en fördjupad analys på byggnadsnivå med prioritet på byggnader med långsiktig förvaltningshorisont, byggnader med identifierade riskfaktorer och med samhällsviktiga verksamheter. Utifrån en fördjupad kartläggning bör bolaget, per byggnad, värdera riskerna, beskriva konsekvenser, föreslå och kostnadsuppskatta åtgärder, samt göra en ekonomisk bedömning ur ett fastighetsperspektiv.

Underhållsplaner för fastigheterna bör kompletteras med ett klimatanpassningsperspektiv. Arbetet med klimatanpassning vävs in i bolagets arbete med fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Höga vattennivåer i havet

Kartläggning har gjorts utifrån kartunderlag över vattendjup vid högsta högvatten år 2014 och 2070 (vattenigoteborg.se). Kartläggning på byggnadsnivå visar att bolagets fastigheter påverkas i mycket högre utsträckning av höga vattennivåer än av skyfall. Redan 2014 riskerade 44 procent av bolagets byggnader *stor eller betydande påverkan* med stående vattennivåer över 0,5 m vid fasad vid ett högsta högvatten med en återkomsttid om 200 år. Motsvarande andel med denna risk år 2070 uppgår till cirka 78 procent.

Konkret kan bolagets byggnader vid höga vattennivåer drabbas av till exempel översvämning med påföljande fuktskador, påverkan på tekniska system och hyresgästers verksamheter. Risken för besvärliga vattennivåer ökar över tid.

Generellt utgör bolagets typ av fastigheter en sårbarhet då en stor andel är äldre byggnader (med äldre system) som ligger på låga nivåer nära Göta älv. Skicket på fastigheterna varierar vilket utgör en sårbarhet. Geografiskt är framför allt fastigheter på Lindholmen, vissa delar av Frihamnen och Gullbergsvass påverkade av höga vattennivåer.

En stor utmaning för Älvstranden Utveckling AB ligger i tidsaspekten. Bolagets fastigheter ligger i områden som ska utvecklas. Delar av byggnadsbeståndet kommer att integreras i kommande stadsutveckling medan andra kommer att rivas. Åtgärder för att möta riskerna innebär stora investeringar, men även byggnader som inte ska finnas kvar långsiktigt behöver kunna fungera under tiden. Byggnader som å andra sidan ska finnas kvar i samband med utveckling ställs inför andra utmaningar där nya nivåer och lösningar tas fram men som kan skapa problem för befintlig byggnation som kommer att ligga på en lägre marknivå.

Kartläggningen har kompletterats med erfarenhetsinsamling kring tidigare händelser, och utifrån det har riskområden identifierats. Även markområden utan byggnader påverkas och ligger stundtals under vatten vid höststormar. Konsekvenserna av höga vattennivåer behöver studeras vidare, men kartläggningen visar att klimatriskerna med höga vattennivåer i havet är helt väsentliga för bolagets fastighetsbestånd.

Åtgärdsbehov och kostnadsuppskattning

På kort sikt (kommande femårsperiod) föreslås en fördjupad analys på byggnadsnivå med prioritet på byggnader med långsiktig förvaltningshorisont, byggnader med identifierade riskfaktorer och med samhällsviktiga verksamheter. Utifrån en fördjupad

kartläggning bör bolaget, per byggnad, värdera riskerna, beskriva konsekvenser, föreslå och kostnadsuppskatta åtgärder, samt göra en ekonomisk bedömning ur ett fastighetsperspektiv.

Underhållsplaner för fastigheterna bör kompletteras med ett klimatanpassningsperspektiv. Arbetet med klimatanpassning vävs in i bolaget arbete med fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

På medellång sikt (5–10 års sikt) ser Älvstranden Utveckling AB behov av systemlösningar för att skydda fastigheterna i form av älvkantsskydd.

På mycket lång sikt (längre än 30 år) ser Älvstranden Utveckling AB behov av yttre barriärer i Älvmyningen för att på lång sikt säkra befintlig och tillkommande stad från höga vattennivåer. När det gäller uppförandet av yttre barriärer lutar sig Älvstranden på Stadens bedömning enligt Tematiskt tillägg till Översiktsplanen där en yttre barriär bör finnas på plats runt 2070.

Arbete med systemlösningar för älvkantsskydd och yttre barriär pågår inom stadenorganisationerna *Styrgrupp vatten* och *Programstyrgrupp högvatten*. Utifrån bolagets perspektiv är det avgörande för våra långsiktiga fastighetsvärden och vårt uppdrag att utveckla centrala Göteborg att arbetet leder till konkreta lösningar. Dock ser Älvstranden Utveckling AB att processerna med älvkantsskydd och yttre barriär är besvärliga ur många perspektiv. Utmaningarna handlar om att det varken finns etablerade finansieringsmodeller eller juridiska ramverk för denna typ av systemlösningar. Utifrån såväl Stadens som bolagets horisont är det därför av yttersta vikt att arbetet intensifieras från alla ingående intressenter, på alla nivåer. Här vill Älvstranden Utveckling AB poängtera vikten av att arbetet med att säkra staden mot höga vattennivåer fortskrider och att den statliga nivån etablerar juridiska, ekonomiska och tekniska modeller som tydligt fördelar ansvar inom dessa områden.

För åtgärderna på medellång och mycket lång sikt förväntas stora investeringsvolymerna för såväl Älvstranden Utveckling AB som fastighetsägare, som för Göteborgs stad som helhet. Den ekonomiska konsekvensen för Älvstranden Utveckling AB med dessa åtgärder är i nuläget inte möjliga att överblicka.

Värmebölja

Älvstranden Utveckling AB bedömer att värmebölja inte har en direkt påverkan på fastigheternas bestånd utan främst på inomhusklimatet. Ansvar för inomhusklimatet är enligt hyresavtal reglerat på verksamhetsutövaren.

I ett första läge har därför värmebölja nedprioriterats med hänsyn till att bolaget inte har några hyresgäster med verksamheter som vänder sig direkt till sårbara grupper som små barn, äldre och personer med funktionsvariationer. På sikt behöver frågan värderas utifrån perspektivet attraktiv hyresvärd samt i planeringen av nya stadsdelar.

Olika dimensioner

Bedömning ur ekonomisk dimension

För att säkerställa skydd av befintliga byggnader och stad behövs på medellång sikt ett älvkantsskydd och på lång sikt en yttre barriär, på plats ca 2070. Det medför att Älvstranden Utveckling AB är beroende av systemlösningar som delvis ligger utanför den egna organisationens rådighet och kontroll. I dagsläget saknas en etablerad finansieringsmodell för den typen av systemlösningar – både älvkantsskydd och yttre barriär – som på en övergripande nivå löser stadens och enskilda fastighetsägares ansvar för att skydda sina fastigheter.

Älvstranden Utveckling AB ser en betydande risk att fastighetsvärden kan påverkas negativt även i närtid då marknaden kommer att behöva bedöma risken av att framför allt en yttre barriär inte kommer att vara på plats till 2070. Ur ett investeringsperspektiv kan det komma att påverka såväl fastighetsvärdena i bolagets befintliga bestånd som byggrättsvärdena i Lindholmen och Frihamnen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Kartläggningssuppdraget är ett första steg i bolagets arbete att systematisera effekter och konsekvenser av de klimatrisker som kommer med ett varmare klimat. Åtgärderna behöver ske parallellt med att Älvstranden Utveckling AB arbetar med att minska klimatavtrycket av sin samlade verksamhet.

Bedömning ur social dimension

Staden och bolagets förmåga att på längre sikt hitta lösningar för klimatriskerna påverkar starkt möjligheten att utveckla centrala Göteborg med de sociala värden av en sammanhållen och inkluderande stadsutveckling som beskrivs i stadens styrande dokument.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet. Däremot ska bolagets kartläggning skickas in till kommunfullmäktige.

Samverkan

Ingen samverkan har varit nödvändig.

Expediering

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

Bilagor

Bilaga 1: Kartläggningsunderlag klimatanpassning Älvstranden Utveckling AB
2023-08-15

