

Styrelsehandling 13
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0329/22
2023-10-23
Handläggare:
Annika Wilén, Projektchef
Lena Baeza Programledare

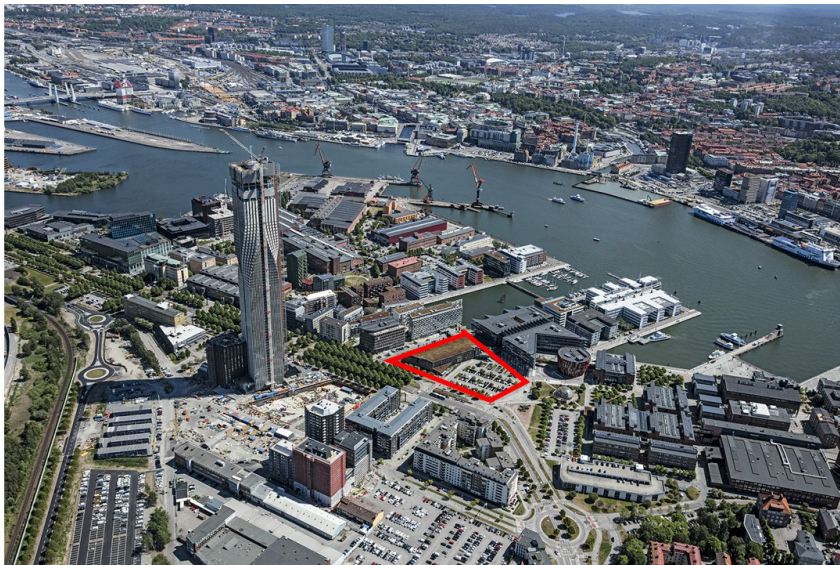
Informationsärende – tilläggsäskande detaljplan för Lindholmsplatsen

Sammanfattning

Detta ärende syftar till att informera styrelsen om behov av att tillskjuta ytterligare medel för att slutföra detaljplaneskedet på Lindholmsplatsen.

Bolaget kommer att återkomma med ett beslutsärende till styrelsen under hösten om:

- Att styrelsen beviljar ett tilläggsäskande med 5,5 mnkr inklusive moms för byggherrekostnader fram till och med antagen detaljplan för Lindholmsplatsen.
- Att styrelsen inkluderar tidigare, av ledningsgruppen beslutade medel på 4,1 mnkr inklusive moms från 2016-04-28 i beslutet.



Bakgrund

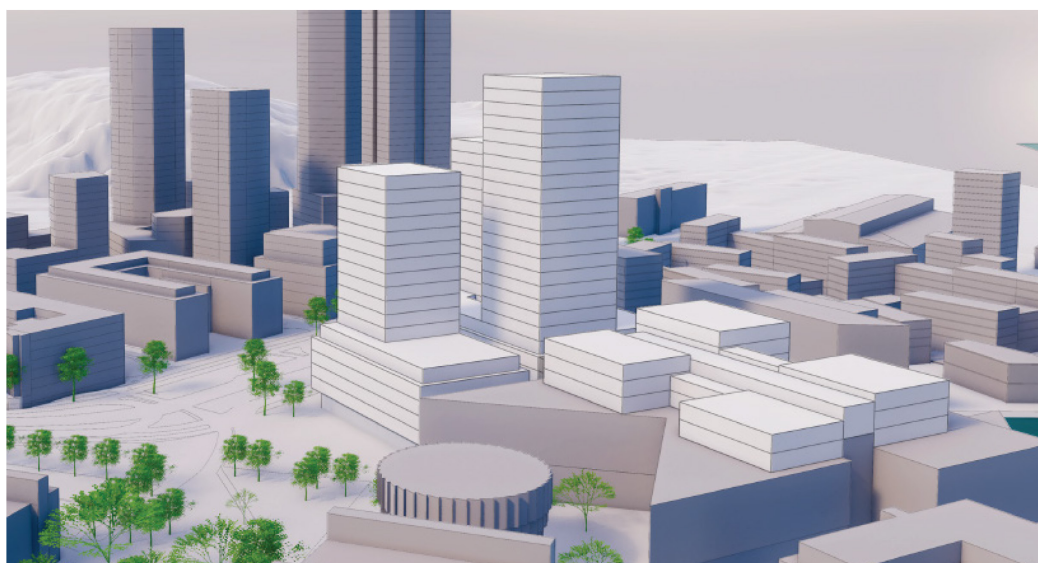
2015 fick Älvstranden Utveckling AB avslag på sin planansökan på Lindholmsplatsen med rekommendationen att ta fram ett helhetsförslag tillsammans med Chalmersfastigheter. Detta gjordes genom parallella uppdrag där arkitektkontoret Henning Larsen fick uppdraget att bistå i det fortsatta planarbetet.

2017 sökte bolaget, tillsammans med Chalmersfastigheter, planbesked för kontor, verksamheter, forskarbostäder på Centrala Lindholmen.

Under 2018 skedde ett antal bearbetningar i samverkan med Stadsbyggnadskontoret och i november 2018 beviljade styrelsen medel för detaljplanearbetet.

2019 kompletterade Älvstranden sin planansökan, men Chalmersfastigheter hade då dragit sig ur planansökan. I juni 2019 erhöll bolaget positivt planbesked och planavtal tecknades i december samma år.

Detaljplanearbetet startade dock inte som planerat. Staden hade i planprogramarbetet samt i arbetet med ekonomisk förstudie (EFS) för Lindholmen identifierat ett ekonomiskt underskott beträffande utbyggnad av allmänplats. En ekonomisk åtgärdsplan togs fram av Staden för såväl Lindholmen som för stadens övriga utvecklingsområden och 2022 återupptogs programarbetet för Lindholmen. I slutet av samma år kom detaljplane-processen i gång. Detaljplanen för Lindholmsplatsen förväntas antas Q1, 2026 (villkorat att planprogrammet blir godkänt).



Volymstudie som gav positivt planbesked i juni 2019 (110 000 kvm BTA).

Under åren då detaljplanen var pausad (2020–2022) har Älvstranden Utveckling arbetat vidare med projektet. Bland annat har en affärs- och marknadsanalys tagits fram och exploateringsgrad/ekonomi och genomförbarheten har studerats. Bolaget har också tecknat avsiktsförklaring om markanvisning till en strategisk aktör på 30 000 kvm BTA kontor för förvärv vid lagakraftvunnen plan.

Under 2023 har det varit god framdrift i planarbetet. Samråd planeras till Q1, 2024 och nu sammanställs en mängd utredningar.



Volymstudie juni 2023 (75 000 kvm BTA) utan påbyggnad av Navet (vilket inte är tekniskt möjligt).

Ärendehistorik

- 2016-04-28 Beslutad budget av av ledningsgruppen 4,1 mnkr inklusive moms för Affärsanalys (arbete i tidigt skede).
- 2018-11-23 Beslutad budget av styrelsen om ytterligare 11,3 mnkr inklusive moms i styrelsen 2018-11-23 för Detaljplanearbete Centrala Lindholmen.

Ekonomi

Det innehåll som beskrevs i styrelsebeslutet var kostnader för Henning Larsen (skissande arkitekt), extern plankonsult, geoteknisk undersökning, miljöteknisk undersökning samt eventuell extern hållbarhetskonsult. Dessa kostnader var tänkta att delas med Chalmersfastigheter 50/50 genom ett samarbetsavtal.

Projektets förväntade slutresultat var en ny detaljplan samt ett Business Case för byggnation i egen regi (vilket också ingick i detaljplanebudgeten).

Det kan konstateras att innehållet i projektet har förändrats genom att Chalmersfastighet inte fullföljde sina planer om en gemensam detaljplan och att följaktligen inget samarbetsavtal eller delande av kostnader genomförts. Men också genom den ofrivilliga paus 2020–2022 som gjorde att detaljplanen inte kom igång. Tiden nyttjades då till att göra olika undersökningar och arbeten för att bygga upp kunskap och testa olika konceptidéer inför kommande planstart. Dessa arbeten har bland annat inneburit undersökningar kring bärighet för det befintliga huset Navet samt parkeringsdäcket, affärs- och marknadsanalyser, studier av exploateringsgrad och ekonomi, genomförbarhetsstudier, projektledartid med mera.

Att hela projektet har dragit ut på tiden har också medfört att ursprungligt budgeterade kostnader behöver justeras till nuvarande kostnadsläge.

Behov av ytterligare medel för att kunna slutföra detaljplaneprojektet

För att slutföra detaljplaneskedet behövs ytterligare 5,5 mnkr utöver återstående medel. Detta omfattar kostnader för planavgifter, intern projektledning, konsulter (arkitekt, visualiserare, geotekniker, konstruktör, hållbarhetspecialist) och kvarstående/pågående utredningar (markmiljöundersökning, trafikanalys, luftutredning med mera).

	Nuvarande budget	Utfall tom 2023 (okt)	Återstående medel	Behov av ytterligare medel	Prognos totalkostnad
Detaljplanebudget (fram till antagen plan)	11,3	8,1	3,2	5,5	16,8

Sammanställningen redovisar projektets kostnader mnkr inklusive moms.

Byggherrekostnader fram till antagen detaljplan

Budget (mnkr) för totala byggherrekostnader fram till antagen detaljplan för Lindholmsplatsen:

Aktivitet	Beslut	Utfall	Prognos	Tilläggsäskande
Affärsanalys (arbete i tidigt skede)	4,1 (Ledningsgrupp)	4	4	–
Detaljplanearbete Centrala Lindholmen	11,3 (Styrelsen)	8,1	16,8	5,5
Summa byggherrekostnader (till antagen detaljplan)	15,4	12,1	20,8	5,5

Sammanställning redovisar projektets kostnader mnkr inklusive moms.

Fortsatt hantering av ärendet

Projektet avser att återkomma till styrelsen med ett beslutsärende vid nästkommande styrelsemöte för äskande av tillkommande medel.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Tillkommande äskande om 5,5 mnkr redovisas som en investering/tillgång för bolaget och kommer sedan att ingå i resultatavräkningen som redovisas vid utförsäljningen av byggrätter.

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

Samverkan är inte aktuellt för det här ärendet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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