

Styrelsehandling 13
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0437/22
2024-04-19
Handläggare: Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

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 – investering Plåtverkstaden

Förslag till beslut

-

Sammanfattning

Byggnaden, del av Plåtverkstaden, har sedan 2018 varit tomställd i syfte av att utveckla den till moderna kontors- och industriytor.

Sedan 2019 har vi drivit ett omfattande arbete med att fastighetsutveckla byggnaden. Projektering har genomförts, bygglov är medgivet, markentreprenad samt miljösanering genomförd. Allt i syfte att iordningställa cirka 10 000 kvm uthyrningsbar yta.

I januari 2024 tog ledningsgruppen beslut om att avsluta utvecklingen då bolagets ekonomiska situation inte medger den riskexponering det innebär att utveckla ett projekt som Plåtverkstaden. För att säkerställa att de investeringar som är gjorda i kombination med underhållsbehov föreslås styrelsen här att besluta om investeringar för främst skalskydd om 15,1 mnkr.



Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Den bidrar inte till att möjliggöra uthyrning, utan syftar till att säkra redan gjorda investeringar.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Ur en ekologisk synpunkt är bevara bättre än att bygga nytt.

Bedömning ur en social dimension

En historisk byggnad med ett uttryck som knyter an till varvsverksamheten.

Samverkan

Ingen partssamverkan är aktuell.

Expedieras

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

Ärendet

Investering om 15,1 mnkr i åtgärder för att skydda reda gjorda investeringar i Plåtverkstaden samt underhållsåtgärder.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ursprungligen uppfördes Plåtverkstaden 1949–1950 inom varvsområdets södra del i direkt anslutning till dåtidens stapelbäddar. Förutom verkstadsytor användes byggnaden för mallförråd för de fartyg som byggdes på varvet.

Längst österut ligger en mindre huskropp i fyra våningar som använts som personalbyggnad.

Byggnaden Plåtverkstaden är uppdelad på två administrativa objekt. Det ena är "Idrottshallen" den innefattar Lundbystrandshallen och Curlinghallen. Det andra objektet är benämnt "Plåtverkstaden" där är cirka 6 100 kvm uthyrt. Både Volvo och Afry är idag stora hyresgäster. Denna del är upprustad och kommer inte att beröras av detta projekt.

Den östra delen har i perioder hyrts ut för industri- och verkstadsändamål. Idag är denna del samt intilliggande Personalbyggnad vakant. Dessa delar är inte upprustade och måttligt underhållna. Byggnaderna har varit tomställda i delar under en period av över 6 år. Detta då de har varit en projektbyggnad som har varit aktuell för intressenter som Rise/Seel elektromobilitetslabb, kontor och utveckling för Einride – automobilitet för lastbilar.

I det program för kulturhistorisk miljö som tagits fram av stadsbyggnadskontoret pekas Plåtverkstaden ut som särskilt värdefull att bevara.



Byggnaden ligger på fastigheten Lundbyvassen 4:6. I gällande översiktsplan är marken som omfattar fastigheten betecknad med utredningsområde för framtida blandstad. Beteckningen kan tolkas som att området inte är prioriterat för detaljplaneläggning utan att området får förvaltas utifrån befintliga formella förutsättningar. Gällande stadsplan för fastigheten har beteckningen J, vilket innebär industri och med industri förenlig verksamhet. Gällande stadsplan medger inte fastighetsbildning, varför inte enskilda byggnader kan fastighet bildas

och säljas, med mindre än att man gör en ny detaljplan för området som omfattar fastigheten Lundbyvassen 4:6. Utifrån detta kommer Älvstranden Utveckling att behöva ta hand om byggnaden och utveckla den. Aktuell del av Plåtverkstaden och Personalbyggnaden har ett ackumulerat underhållsbehov.

Hösten 2022 tog styrelsen beslut om att påbörja marksanering av byggnaden detta för att påbörja en omvandling och värdeöka byggnaden. Marksanering handlades upp i början av 2023 och är slutbesiktigad och färdigställd i december 2023. I september 2023 tog styrelsen beslut om att miljösanera Personalbyggnaden.

Sedan 2021 har bolaget fört förhandlingar med teknikbolaget Einride med målet att de skulle flytta in i den del av byggnaden som projektet omfattar (se röd markering ovan i bilden). En full projektering för att omvandla byggnaden från 2 000 kvm uthyrningsbar yta till 10 000 kvm uthyrningsbaryta för ändamålet kontor och industri. Projektet har också bygglov för dessa ändamål.

Fram till sommaren 2022 pågick förhandlingarna med full kraft, ett hyresavtal presenterades också för Einride. Efter sommaren 2022 har aktiviteten i förhandlingarna gått från intensiv och framåtriktad till låg aktivitet.

Älvstranden Utveckling har inga egna resurser att göra en projektuthyrning, därför är extern projektuthyrare anlitad sedan oktober 2023. Arbetet med projektuthyrning är påbörjades men är nu avslutat. Dock kvarstår resurser för att hantera de upparbetade intressenterna i syfte att hitta lösningar för dessa inom vårt befintliga bestånd.

Ärendets historik

- 2019-09-20 Information styrelsen om ny etablering Lindholmen.
- 2021-04-29 Information ledningsgrupp om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-04-19 Information styrelse om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-06-23 Beslut ledningsgrupp om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-10-18 Informationsärende styrelsen Projekteringsavtal Älvstranden Utveckling AB.
- 2022-01-24 Beslut ledningsgrupp om tilläggsäskande för projektering.
- 2022-04-25 Informationsärende styrelsen status ombyggnad och anpassning.
- 2022-10-13 Informationsärende ledningsgrupp investering markmiljöföreningar.
- 2022-10-24 Beslutsärende investering om markmiljösanering.
- 2023-09-19 Informationsärende projektinvestering.
- 2023-09-19 Beslutsärende investering miljösanering personalbyggnad samt projektuthyrare/marknadsarbete/projektering.
- 2024-01-11 Beslut i Älvstranden Utvecklings ledningsgrupp om att avsluta projektet Plåtverkstaden. I det beslutsunderlaget tydliggjordes att vissa kommande investeringar är nödvändiga för att inte värd förstöra de investeringar som redan är gjorda.

Sammanhang

De åtgärder som är identifierade som nödvändiga för att värdesäkra byggnaden, både utifrån ett förvaltningsperspektiv och de investeringar som är gjorda i syfte att fastighetsutveckla den, är:

- Fasadrenovering.
- Fönster.
- Ny vägg mot angränsande byggnadsdelar (Afry och Curlinghallen).
- Skalskydd, elarbeten och asfaltering.

Renovering tegelfasad

2018 genomfördes en besiktning av fasaden. Då framkom det flera punkter som skulle behövas åtgärdas omgående eller inom 3–5 år. Detta utifrån fasaden som skalskydd men också konstruktiva förmåga. Det har nu gått 6 år sedan besiktningen och bedömningen är att åtgärderna behöver genomföras skyndsamt.

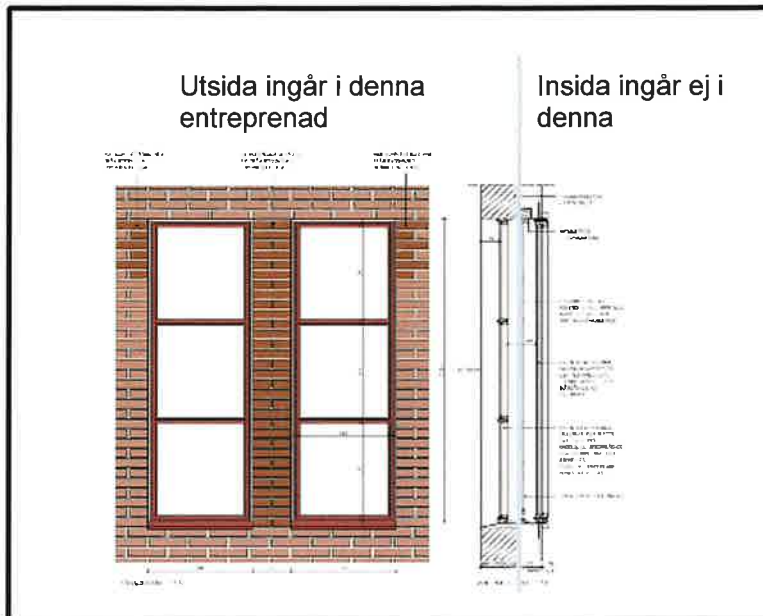
I fasadrenovering ingår:

- Omfogning av befintlig fasad.
- Byte av trasig sten.
- Betonglagning av befintliga pelare.
- Lagning kantbalk.

Befintliga portöppningar kommer inte att åtgärdas i detta skede.



Fönster



Äldre fönster håller på att gå sönder, glas är krossade och trasiga bågar (Antikvariska bevarandekrav).

Originalfönster av typ "Ferro" restaureras, se bild. Yttre fönster är enbart för att bevara utseendet och nya energifönster kommer att behöva monteras på insidan i annat skede för att uppnå energikraven.

I fönsterrestaurering ingår:

- Lagning av tegel vid demontering och återmontering fönster
- Restaurering + puts och bleck

Nya väggar

Väggar in mot intilliggande lokaler är idag otäta och klarar inte brandkraven. De intilliggande lokalerna är uthyrda. Dessa åtgärder behöver genomföras skyndsamt. En mindre projektering kommer att krävas för detta arbete.

Skalskydd, elarbeten och asfaltering

Byggnaden behöver ett bra skalskydd för att säkerställa att obehöriga inte kommer in i byggnaden.

- Igensättning av öppningar i hall och personalbyggnad.
- Hantering av duvor.
- Byte av cylindrar in till fastighet.
- Uppsättning av invändig och utvändigt belysning.
- Säkerställa att byggnaden är elsäker.
- Asfaltering av yta utanför portarna.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Föreslagna åtgärder är nödvändiga att göra. De är att ses som underhåll. Att utföra dem kommer inte att skapa mer intäktsyta, eller på något sätt bidra till driftsnettot.

Budgeten är disponerad som följer:

Kostnadsposterna är avstämde mot verkliga kalkyler. Risk är antagen om 10 % på total entreprenadkostnad. Utöver det ligger byggherrekostnad och extern projektledning. I byggherrekostnaden finns också med en andel oförutsett.

Risker

De olika arbetsmomenten (förutom fasadrenoveringen) är relativt avgränsade och kända, dessa bedöms med liten risk för kostnadsökningar.

Fasadrenoveringen innehåller fler okända moment. Det kommer att krävas mycket ställning. Om något moment tar längre tid kommer ställning behöva stå längre och det finns risk för kostnadsökningar. Detta moment är det moment som bedöms innehålla mest risk, utifrån kostnadsökningar. Dessa risker är prissatta och ligger i posten ”oförutsett”.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Värdesäkra redan gjorda investeringar.

Ekologisk dimension

Den vinst som är primär utifrån ekologiskt perspektiv är att vi tar hand om vår byggnad och inte behöver bygga nytt.

Social dimension

Byggnaden är gammal och har ett uttryck som knyter an till varvsverksamheten. Den identifikationen har stor betydelse för Lindholmen / Götaverksområdet. Men vi vet också att det är något som många göteborgare uppskattar. Att vi gör vad vi kan för att renovera och göra det med respekt för historien uppskattas av många.