

## **Beslutsärende punkt 16**

Investering – Station Centralen

### **Förslag till beslut**

att ge vd i uppdrag att påbörja investering genom framtagande av upphandlingsunderlag i samverkan med Västtrafik AB för uppförande av Station Centralen för ett belopp om högst 5,5 mnkr samt att återkomma till styrelsen med fullständigt underlag för slutlig investering innan upphandling av entreprenör för slutligt entreprenadgenomförande.

## Investering – Station Centralen

### Bakgrund

Utvecklingen av Centralen-området ingår i vision Älvstaden, vilken antogs av kommunfullmäktige 2012.

Ett stadsutvecklingsprogram har tagits fram för området (ver 2.0 mars 2016).

Ett detaljplanearbete för området pågår där granskningsfasen avslutades i oktober 2016. Planerad tid för lagakraftvunnen plan är första halvan av 2018.

Fastighetskontoret har genom ett TU till fastighetsnämnden daterat 2016-05-16 noterat följande avseende markanvisningen till Higab: *”Fastighetskontoret föreslår att direktanvisning tillämpas som metod för den aktuella markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggintressenter. Motiven för detta anges nedan.*

*Higabs verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige. Uppdraget är att bidra till stadens utveckling genom att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet. Higab arbetar för att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.*

*Fastighetskontoret bedömer att den byggrätt som skapas ovanpå mittuppgången för Västlänken station Centralen utgör en unik möjlighet för staden att skapa något attraktivt som bidrar till stadsutvecklingen i det utvecklade stationsområdet. Higab bedöms vara en part som kan förvalta denna potential för staden väl”.*

*” Stationsområdet är huvudentré till centrala Göteborg och kommer att utvecklas till en innerstadsmiljö med hög täthet och ett blandat innehåll. Den aktuella byggrätten är strategiskt placerad i stationsområdets norra del och med potential att bli en stark målpunkt i den regionala kärnan. Inriktningen för byggnadens innehåll är att skapa lokaler och mötesplatser som samspelar med stadslivet utanför. Detta kan exempelvis inkludera lokaler för kultur och för barn och unga”.*

Den byggrätt som Higab blir markanvisad kommer att ligga i direkt anslutning till Nils Ericson-terminalens norra del. Omfattningen består av delar av plan två och tre i den stationsdel av Västlänken som kallas ”Mittuppgången”. Plan ett och delar av plan två kommer att utföras med Västtrafik som byggherre. Stationsdelen under jord (spårområdet) kommer att utföras av Trafikverket. För att hantera de fastighetsrättsliga aspekterna kommer stamfastigheten att delas genom tredimensionell fastighetsbildning där Higab, Västtrafik och Trafikverket bildar varsin fastighet. Higabs del av byggnaden kommer att vara i storleksordningen 6 000 m<sup>2</sup> BTA.

### Ärendet

Investeringen avser uppförandet av del av en ny centrumbyggnad ovanpå Västlänkens Station Centralen.

Higab har på initiativ från fastighetskontoret varit delaktig i projektet sedan hösten 2016. Västtrafik har tagit fram en programhandling för hela byggnaden.

Projektet kommer att drivas i nära samarbete med Västtrafik. Samarbetet kommer att definieras genom ett samverkansavtal.

Då Trafikverkets arbete med konstruktionen av Västlänken och dess uppgång vid Centralen pågår för fullt är det av yttersta vikt att investeringsbeslutet fattas så att förberedelser för hur huset ska se ut kan fortskrida.

Ärendet har en direkt koppling till Higabs roll som fastighetsbolag inom Göteborgs Stad, med uppdrag att möta stadens behov.

- Barnperspektivet – Higabs uppdrag är att säkerställa att intentionen i inriktningen av användningen av byggnaden kommer att tas omhand inom projektet.
- Jämställdhet – Perspektivet kommer att beaktas i det fortsatta projektet.
- Mångfald – Perspektivet kommer att beaktas i det fortsatta projektet.
- Miljö – Det finns en uttalad ambition att stationsbyggnaden ska byggas miljöanpassat och energieffektivt.

### **Analys av investeringen**

Huvudinriktningen för investeringen är att den ska gå till ett allmännyttigt ändamål inom staden.

Finner Higab i ett senare skede att det inte går att finna ett behov inom staden kommer fastigheten/byggrätten att säljas på den öppna marknaden. Detta beslut behöver fattas innan produktionsfasen inleds.

Investeringen är i dagens penningvärde (2016-12) beräknad till 235 mnkr. Newsec har gjort en värdering på färdigställd fastighet till 265 mnkr.

Higab bedömer byggrättens värde (markköp) till ca 25-30 mnkr.

Kostnaden för tidigt skede beräknas till 5 500 0000.

Hyressättning kommer att ske enligt den gängse överenskommelse som finns mellan Higab och Lokalsekretariatet, och bedöms till ca 2 500 kr/m<sup>2</sup> i dagens penningvärde.

### **Riskanalys och osäkerhetsfaktorer**

Då färdigställandetiden ligger om cirka sju år (2024) är det i dagsläget inte möjligt att kontraktera en hyresgäst. Higabs bedömning är dock att en fastighet med Station Centralens läge alltid kommer vara attraktiv på marknaden. Kontakter har tagits med lokalsekretariatet för att inleda arbetet med att undersöka det långsiktiga behovet inom Staden.

Lokalsekretariatet pekar på en inriktning mot gymnasieskola

Generella risker/osäkerheter

- Ingen hyresgäst

- Lång tid till färdigställandet
- Flera parter i projektet (Västtrafik, Trafikverket)
- Risk för överklagande av detaljplan
- Risk för överklagande av bygglov
- Finansiella läget på marknaden vid tiden för upphandling
- Tillgänglighet till området (trafik, kommunikationer, tillfarter) under pågående byggtid
- Resursbrist externt och internt (överhettad marknad)

### **Slutsats**

- Genom fortsatt projektering och uppförande av ny stationsbyggnad så genomförs och verkställer Higab fastighetskontorets önskemål om att behålla en strategiskt viktig fastighet inom Staden.

### **Bilagor**

-