

## Informationsärende – Magasin 113 Frihamnen

### Sammanfattning

NCC Property Development AB ("NCC") ingår som en av åtta byggherrar i konsortiet och det pågående arbetet kring Frihamnens första detaljplan (Etapp 1).

NCC har en anvisning om 20 000 kvm lokalyta och har huvudansvar för kommersiella ytor inom konsortiet.

NCC har kontaktat Älvstranden Utveckling med intresse om att förvärva byggnaden Magasin 113, intentionen är att Magasin 113 ska avräknas de redan anvisade ytorna.

### Beskrivning

#### Utvecklingsmöjlighet

Magasin 113 i Frihamnen är en gammal lagerlokal med en stomme och grund anpassad för stora laster, i kombination med kulturhistoriska värden är rivning av byggnaden inte aktuell. Idag finns en yta för Jubileumsparken samt ett lager för Bra Sommarmöbler i byggnaden som i övrigt är tomställd. Vi bedömer det möjligt att få bygglov på en tillbyggnad på två våningar utan att avvakta laga kraft vunnna plan, den befintliga byggnaden betraktas som råyta.

Inom ramen för sitt ansvar för kommersiella ytor i konsortiet har NCC fört diskussioner med reklambyrå Forsman & Bodenfors om eventuell etablering i Frihamnen. Forsman & Bodenfors önskar etablera sitt nya huvudkontor i Magasin 113 där man möjliggör samlokalisering med sina dotterbolag. Älvstranden har bett BRG om ett utlåtande kring den eventuella etableringen av Forsman & Bodenfors (Bilaga 1).

Resultatet av denna rekommendation samt osäkerheten kring stadens prioritering av tidsplanen för Frihamnen gör att Älvstranden Utveckling fokuserar på en möjlig utveckling av Magasin 113.

#### Genomförande

NCCs eventuella förvärv av Magasin 113 ska ske inom ramen för NCCs befintliga markanvisning inom etapp 1 i Frihamnen, inget extra hörande i Fastighetsnämnden krävs då. NCC och Älvstranden skriver erforderliga avtal där NCC förvärvar del av eller hela byggnaden Magasin 113, uppskattningsvis 10 – 15 000 kvm BTA som således avräknas de anvisade 20 000 kvm BTA.

Platsen kring Magasin 113 och byggnaden är sedan tidigare identifierade som centrala platser för Frihamnen och dess utveckling. Gatuplanet har en stor rumshöjd som väl lämpar sig för publika aktiviteter vilket medför ett intresse för Älvstranden att kvarstå

som ägare för del av byggnaden för att i senare skede, tillsammans med NCC, hitta en långsiktig aktör för ägande och förvaltning. Byggnaden delas då genom 3D-fastighetsbildning. Upphandlingen bör vara gemensam, det kommer innebära utmaningar kring LOU vilket vi tar med oss i det fortsatta arbetet kring utvecklingen.

Älvstranden Utveckling kommer fortsatt att vara drivande i att ta fram program och uppdrag till arkitekt för Magasin 113. Älvstranden Utveckling kommer också att vara en aktiv samarbetspart och/eller ägare till del av projektet för att säkerställa att Magasin 113 lever upp till ambitionerna för Frihamnen.

Kartan nedanför visar placeringen av aktuell fastighet samt byggnaden Magasin 113.



## Älvstrandens arbete framöver

### Allmänt/målsättning/scenarier

Utformningen och programmeringen av Magasin 113 påverkar direkt flera av Frihamnens mest centrala offentliga rum. Under 2017 ska ett ramverk för gestaltning och program samt genomförandeprocess för Magasin/Park 113 tas fram. Magasin 113 ska vara:

- Utvecklingsdrivande.
- Utvecklad genom processorienterad arkitektur.
- Ha internationell höjd.
- En symbol för Frihamnen.
- Ekonomiskt bärkraftig.

### Personella resurser

Karolin Rosengren, Affärsutvecklare transaktioner och Jessica Segerlund, processansvarig driver arbetet (Fastighetsutveckling).

## Ekonomi

Älvstranden Utveckling förskotterar kostnader (cirka 4 mnkr exklusive moms) för att upphandla arkitektteam som debiteras NCC i de följande avtalen.

Newsec har i december 2016, på Älvstrandens uppdrag, värderat Magasin 113 ur ett utvecklingsperspektiv samt den möjliga påbyggnaden. Värderingen utgör marknadsvärde för befintlig byggnad samt tillkommande bygggrätt som tillsammans utgör 15 500 BTA. Förutsatt att det blir 15 500 BTA uppgår marknadsvärdet till totalt 37,0 mnkr.

Marknadsvärdet per den 31 december 2016 uppgår till 13,9 mnkr enligt bokslutsvärderingen men bygger på helt andra förutsättningar: ”Objektet är tomställt i två av tre plan. Tredje planet har omfattande renoveringsbehov och måste plockas ned för att senare kunna återställas och användas. De befintliga hyresgästernas hyra är så pass låg att det blir försumbart i värderingen. Därav har det ansatts ett stomvärde om 2 000 kr/kvm för plan ett och två, och ett värde om 500 kr/kvm för plan tre. Ingen hänsyn har tagits för eventuella investeringskostnader.

Bokfört värde 2016-12-31 uppgår till 4,8 mnkr.

## Risker

- Beroenden i tid med kajutredning framför Magasin 113 och beroenden i tid för hyresgäst.
- NCCs tidplan att utveckla ett kvalitativt nyckelprojekt i enlighet med Vision Älvstaden och Frihamnsprojektets höga ambitionsnivå.
- Utbyggnadsplanen i Frihamnen och tillgängligheten till Magasin 113 under byggnation och efter inflyttning.

## Tidplan

- Upphandling arkitekt/team v. 5–11
- Teckna avsiktsförklaring med NCC v. 6
- Startmöte upphandlat arkitekt/team v. 12
- Inlämning arkitekt/team v. 22
- Utvärdering av inlämningar v. 22–30
- Uppstart fas 2 med vinnande team mot bygglov v. 32
- Överlåtelseavtal hösten 2017
- Byggstart Q4 2017
- Inflyttning Forsman & Bodenfors december 2019

## Bilaga

Bilaga 1: Utlåtande från Business Region Göteborg.

## Rekommendationsbrev för markanvisning

Forsman och Bodenfors önskar förhyra lokaler och samordna sin verksamhet under ett tak i ett nytt huvudkontor i fastigheten Kajskjul 113, Frihamnen, Göteborg.

Forsman och Bodenfors startades i Göteborg 1986 och är etablerat på tre orter i Sverige. Huvudkontoret för gruppen ligger i Göteborg och det sammanlagda antalet anställda är 331, varav 87 i Stockholm, 18 i Helsingborg och 226 i Göteborg. I Göteborg finns moderbolaget reklambyrå Forsman & Bodenfors samt dotterbolagen F&B Factory, F&B Inhouse, designbyrå Happy F&B samt en studio- och produktionsverksamhet i F&B Studios.

Forsman Bodenfors är en internationellt prisvinnande reklambyrå och har under lång tid rankats som en av världens främsta och mest kreativa. Företaget har betytt mycket för regionens näringsliv både för deras kunder men också för utvecklingen av Göteborgs kreativa branscher.

Den Göteborgsbaserade verksamheten är idag utspridd på fem olika lokaliseringar i centrala staden och de flesta är redan trångbodda. Företaget har under flera år försökt att samlokalisera sina verksamheter för att öka synergierna inom företaget men på grund av den rådande kontorsmarknaden i Göteborg med extremt låg vakans i centrala staden har de inte kunnat hitta något alternativ förrän nu. Kajskjul 113 erbjuder enligt Forsman och Bodenfors en unik miljö som möter deras behov på en kreativ arbetsplats. Dessutom ges möjlighet till samlokalisering av såväl kontors- som studieverksamhet. Detta tillsammans med det centrala läget i Göteborg gör att företaget har möjlighet att expandera i den takt man planerar för.

BRG ser mycket positivt på att Forsman och Bodenfors etablerar sig i Frihamnen då det stämmer väl in på stadens planer att utveckla Frihamnen till en experimentell, kreativ och nyskapande stadsdel. Frihamnen är idag inte ett självklart område att etablera kontorsverksamheter på och vi ser att i och med att Forsman och Bodenfors etablerar sig i området skapas en unik möjlighet att området blir ett naturligt val för andra verksamheter inom eller med koppling till de kreativa näringarna. BRG ställer sig därmed positiva till en direktanvisning som möjliggör att Forsman och Bodenfors etablerar sig i Frihamnen.

Med vänlig hälsning

Göteborg 2016-12-

Patrik Andersson

VD

Business Region Göteborg AB