

**Styrelsehandling**

Utfärdat 2019-10-15

Diarienummer 0115-16

Handläggare

Richard Nayar

Telefon: 031-774 37 31

E-post: richard.nayar@p-bolaget.goteborg.se

## **Förvärv av fastighet Masthugget för uppförande av parkeringsanläggning**

### **Förslag till beslut**

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen beslutar att förvärva fastigheten Göteborg Masthugget 30:8 omr. 8 av Älvstranden Utveckling AB till en köpeskilling av 29 448 000 Kr i enlighet med Samverkansavtal Göteborgs Stads Parkerings AB och Södra Älvstranden Utveckling AB 2018-06-20
2. Styrelsen beslutar att under förutsättning att fastigheten förvärvas, 3D-fastighetsbilda fastigheten Göteborg Masthugget 30:8 omr. 8 och därefter avyttra de framtida 3D-fastigheterna för idrottshall, MatTak samt lokal.

### **Sammanfattning**

Parkeringsbolaget skall uppföra en parkeringsanläggning med ca 700 platser i Masthugget i samband med förverkligandet av detaljplan Järnvågen m.fl. Ett led i projektet är att förvärva fastigheten av Älvstranden Utveckling AB på vilken parkeringsanläggningen skall uppföras. Den tänkta användningen inom fastigheten är förutom ca 700 parkeringsplatser, en lokal om ca 2 300 kvm, en fullskalig idrottshall och en restaurang med kommersiell odling s.k. MatTak. Kontorslokalen, idrottshallen och MatTaket kommer 3D-bildas till egna fastigheter och avyttras. Idrottshallen och MatTaket planeras att förvärvas av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, har även visat intresse av att förvärva lokalen



Detaljplanen för Järnvågen m.fl. för blandad bebyggelse (Masthuggskajen). Blå Markering visar placering för P-hus Masthugget Väst.

## Ekonomiska konsekvenser

Projektet ingår i bolagets 10-åriga investeringsplan och det kalkylerade ekonomiska resultatet av investeringen är inkluderat i de 10-åriga ekonomiska scenarier som upprättas årligen baserat på investeringsplanen. De ekonomiska scenarierna visar att bolaget fortsatt uppnår en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande stabilitet under förutsättning att antagandena om projekten i investeringsplanen inte avviker allt väsentligt.

Det finns ett framtagat, men ännu ej påtecknat, genomförandeavtal mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen avseende ansvar och produktionskostnadernas fördelning. Beslut avseende MatTaket förväntas att tas i fastighetsnämnden i 18 november 2019, då meddelas också besked om fastighetsnämnden även förvärvar lokalen.

Beslut för idrottshall tas upp i idrotts- och föreningsnämnden efter budgetbeslut i kommunfullmäktige den 4 november 2019.

## Barnperspektivet

Detaljplanen har stort fokus på barnperspektivet. I planen saknas dock tillräckligt mycket ytor för parker och gårdar vilket medför att de offentliga rummen måste koordineras för att kompensera detta. Projektets bidrag är att samla parkeringar i större anläggningar och därmed minska anspråkstagen yta.

Det kommande parkeringshusets utformning medger yta för en idrottshall i en stadsdel där det idag finns ett kraftigt underskott av denna typ av lokal.

## Mångfaldsperspektivet

Platser för funktionshindrade kommer att finnas, med möjlighet till utökning om behovet ökar. Anläggningen kommer att registreras i stadens tillgänglighetsdatabas.

## Jämställdhetsperspektivet

Platser som är tillåtande och öppna för olika användares intressen bidrar till jämlikhet. Nyckelfaktorer gällande jämställda och jämlika cykel- och bilparkeringar är trygghet, säkerhet, orienterbarhet och tillgänglighet

Projektet följer därför bolagets hållbarhetsprogram och lägger stor vikt vid att det skall vara en ljus och attraktiv miljö. Trapphusen är luftiga och ljusa med glaspartier för genomsyn. Ytskikten utformas estetiskt, hållbart och enkla att rengöra och övervakningskameror placeras på samtliga plan för ökad trygghet. Orienterbarheten förstärks genom tydlig skyltning. Konstinstallationer på varje våningsplan lockar till att vistas lite längre än sedvanligt och bidrar till en tryggare miljö.

## Miljöperspektivet

Projektet arbetar i enlighet med bolagets hållbarhetsprogram, med följande av Göteborgs Stads 12 miljömål:

### 1. Begränsad klimatpåverkan

Parkeringsanläggningen kommer att förberedas med en laddstruktur för elbilar på 20% av parkeringsplatserna.

Anläggningen kommer ha egenproducerad el via solceller på taket som bidrag till den totala elförsörjningen.

Parkeringsplatser kommer avsättas för bilpool och i parkeringshusets bottenplan kommer det finnas cykelparkering.

Tydlig skyltning när det gäller området tre parkeringsanläggningar kommer bidra till minskad söktrafik inom området.

### 2. Giftfri miljö

Projektet ställer krav på materialval enligt Byggvarubedömningen (vilket är stadens upphandlade system för att bedöma byggmaterials miljöpåverkan).

### 3. God bebyggd miljö

Anläggningens sockelvåning kommer att kläs med s.k. gröna fasader, dvs växtlighet, vilket bidrar till både inbjudande gestaltning och till den grönytefaktor för området som det ställs krav på genom detaljplanen

Eftersom detaljplanens och byggandens utformning medger ett MatTak, tillskapas möjlighet till stadsodling på taket.

Sammantaget gör detta att fördröjning av dagvatten säkras upp av grönytan på taket och ingen ytterligare fördröjning krävs.

Pedagogisk och kommersiell odling ingår i MatTakets koncept.

## Omvärldsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## Bilagor

Bilaga 1 Inriktningsbeslut P-hus Västra Masthugget 2016-06-08

Bilaga 2 Samverkansavtal Göteborgs Stads Parkerings AB och Södra Älvstranden Utveckling AB 2018-06-20

Bilaga 3 Investeringsbeslut Projektering 2019-06-12

## Ärendet

Ärendet rör förvärv av fastigheten Göteborg Masthugget 30:8 omr. 8 av Älvstranden Utveckling AB för att möjliggöra byggnation i enlighet med Detaljplan Järnvågsgatan inom stadsdelen Masthugget. Den tänkta användningen inom den aktuella fastigheten är förutom ca 700 parkeringsplatser, en lokal om ca 2300 kvm, en fullskalig idrottshall och en restaurang med kommersiell odling s.k. MatTak. Lokalen, idrottshallen och MatTaket kommer efter förvärvet 3D-fastighetsbildas till egna fastigheter och avyttras, då de långsiktigt inte skall vara i bolagets ägo. Idrottshallen och MatTak planeras att förvärvas av fastighetsnämnden. Fastighetskontoret har även visat intresse för att förvärva lokalen. Då parkeringsanläggningen är en förutsättning för övrig utbyggnad av Masthuggs-området innebär förvärvet av fastigheten att Parkeringsbolaget åtar sig att uppföra parkeringsanläggningen även om slutligt investeringsbeslut ej är fattat.

## Bakgrund

Detaljplanen Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget vann laga kraft 2019-03-01 och möjliggör att området mellan Skeppsbron och Masthuggstorget utvecklas till blandad innerstad, med en tydlig roll och identitet i staden. Detaljplanen möjliggör en helt ny stadsdel som omfattar 1 300 bostäder och 5 000–6 000 nya arbetsplatser. Älvstranden Utveckling AB ansvarar inom staden för samordning av utbyggandet av området. Idag domineras området av stora parkeringsytor. Parkeringsbolaget förvaltar idag ca 2000 platser i området. Syftet med detaljplanen är att skapa en detaljplan där gående och cyklister prioriteras och staden har arbetat för att ta fram en helhetslösning gällande mobilitet och parkering. Detta innebär bland annat att bilpooler ska främjas och att områdets parkeringsbehov samlas i tre stycken parkeringsanläggningar. Behovet av parkeringsplatser hanteras genom att nyttja befintligt parkeringshus Koffen samt genom att detaljplanen innehåller två nya byggrätter för parkeringsanläggningar i områdets östra respektive västra delar där planens parkeringsbehov samordnas.

Totalt medger detaljplanen 1 500 parkeringsplatser. Tillkommande parkeringsbehov till följd av den nya exploateringen är ca 900 platser och övriga 600 platser syftar till att täcka befintligt behov i området idag samt de ca 100 bilpoolsplatserna som är planerade i området.

De 1 500 parkeringsplatserna fördelas enligt följande:

Parkeringshus Koffen, ca 500 platser	Befintlig anläggning ägd och förvaltd av bolaget
Masthugget Väst, ca 700 platser	Parkeringsbolaget utsedd aktör
Masthugget Öst, ca 300 platser	I planen ännu ej utsedd aktör

Utgångspunkten i planeringen av området har varit att Parkeringsbolaget tar ett övergripande ansvar för parkeringen inom området i syfte att förverkliga ambitionen för mobilitet och parkering i planen och säkerställa hög grad av samnyttjande. Detta är en förutsättning för att kunna hålla de låga parkeringstal som detaljplanen förutsätter.

Detta ärende avser förvärv av fastigheten för det västra parkeringshuset, Masthugget Väst.

## **Förvärvet**

Detaljplanen förutsätter och skapar förutsättning för en parkeringsanläggning om ca 700 p-platser på den aktuella fastigheten. Den aktuella byggrätten är dock större och den planerade byggnaden inrymmer därför, förutom ca 700 parkeringsplatser på plan 1–6, en fullskalig idrottshall och ytor för kontorsverksamhet, vård eller gym (beteckning C-Centrumändamål i detaljplan) på plan 7 samt kommersiell odling och restaurangverksamhet på plan 8 (beteckning C-Centrumändamål i detaljplan).

I samband med detaljplanen gjorde fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling AB en värdering av fastigheterna i området. Värderingen resulterade i ett marknadsvärde för aktuell fastighet om 40 430 620 Kr. Efter avdrag för arkeologi, hinder i mark och marksanering fastställdes köpeskillingen för Älvstranden Utveckling ABs förvärv av fastigheten från fastighetsnämnden till 29 448 000 kr. Det är denna köpeskillning som Parkeringsbolaget nu förvärvar fastigheten för av Älvstranden Utveckling AB i enlighet med Samverkansavtal mellan Parkeringsbolaget och Älvstranden Utveckling AB 2018-06-20, som tidigare beslutats.

Idrottshallen och MatTaket kommer ägas av fastighetsnämnden och inriktningen är att fastighetsnämnden även förvärvar lokalen.

Investeringsbeslut avseende MatTak och lokal fattas av fastighetsnämnd, Beslut för idrottshall tas upp i idrotts- och föreningsnämnden efter budgetbeslut i kommunfullmäktige den 4 november 2019.

I och med förvärvet av fastigheten förutsätts Parkeringsbolaget komma att uppföra parkeringsanläggningen och det i enlighet med den tidplan som fastställs för utbyggnaden av detaljplanen i sin helhet. Beslut om investering (investeringsbeslut 2) beräknas föreläggas styrelsen för beslut under kvartal 3 2020, se tidplan nedan.

## **Tidplan**

Grov tidplan för projektet:

Q3 2019 till Q3 2020: Projektering

Q3 2020: Investeringsbeslut för produktion

Q1 2021: Start Produktion

Q1 2023: Slutbesiktning

## **Lönsamhetsanalys**

Investeringen avseende parkeringsdelen beräknas ge ett genomsnittligt årligt ekonomiskt resultat om ca 14 mnkr inklusive avskrivningar de första tio åren. Avkastningen beräknas uppgå till 7,7% över en kalkylperiod på 50 år. Investeringen finansieras med egna medel samt med lån. En mer detaljerad redogörelse för lönsamhetsbedömningen kommer att redovisas i samband med investeringsbeslut för genomförande.

Då försäljningen av fastigheter för idrottshall, MatTak samt troligtvis lokal sker till fastighetsnämnden är intentionen att samma principer som gällde mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling AB och sedan mellan Älvstranden Utveckling AB och Parkeringsbolaget skall gälla.

<b>Byggrätt</b>	<b>Köpeskilling</b>
Parkering	Ca 18,500,000 kr
Lokal, MatTak, idrottshall	Ca 11,000,000 kr
Totalt	29,500,000 kr

I det fall investeringsbeslut för MatTak och/eller idrottshall inte erhålls av fastighets- respektive idrotts- och föreningsnämnden sker försäljningen av dessa fastigheter till annan part på marknadsmässiga villkor (centrumändamål).

Försäljningen av fastigheterna för MatTak, idrottshall och lokaler är planerad att ske så snart som möjligt, dock senast vid produktionsstart. Lönsamhetsanalysen påverkas därmed inte av kostnader för vare sig projektering eller produktion av övriga delar i fastigheten.

### **Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)**

Ekonomiska risker

- Hinder i mark som ej förutsätts
- Miljösaneringen bli dyrare än prognostiserat
- Fynd vid Arkeologiska undersökningar gör att vi får stilleståndskostnader
- Ingen intressent till lokaldelen om inte Fastighetskontoret förvärvar dessa

Tidsrisker

- Risk att projekteringen och därmed produktionen blir försenad på grund av behov av omprojektering i det fall investeringsbeslut inte fattas för Fastighetskontoret och/eller Idrott och Förenings förvaltningen
- Fynd vid Arkeologiska undersökningar

### **Bolagets bedömning**

Detaljplanarbetet för Masthuggskajen har pågått under ett flertal år och bolaget har varit en del av detaljplaneprocessen avseende parkeringslösningarna. Anläggningen ingår i sedan i bolagets 10-åriga investeringsplan och det kalkylerade ekonomiska resultatet av investeringen är inkluderat i de 10-åriga ekonomiska scenarier som upprättas årligen baserat på investeringsplanen. De ekonomiska scenarierna visar att bolaget fortsatt uppnår en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande stabilitet under förutsättning att antagandena om projekten i investeringsplanen inte avviker allt väsentligt.

Styrelsen fattade beslut om projektering av anläggningen 2019-06-12. Föreliggande ärende, innebärande förvärv av aktuell fastighet, utgör nästa steg i investeringsprocessen och är en förutsättning för såväl byggnation av aktuell anläggning som Masthuggskajens fortsatta utbyggnad.

Tobias Hagman

Christer Svärd

Bygg och fastighetschef

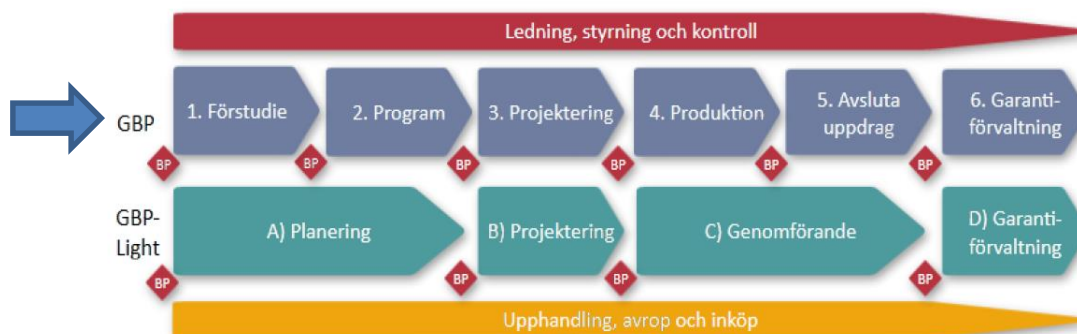
Tf Vd

## Inriktningsbeslut P-hus västra Masthuggskajen

Parkeringsbolaget har under några år deltagit i planarbetet för Masthuggskajen/Järnvågsgatan. För att behålla rådigheten och nå fullt samnyttjande av parkering har stadens önskan varit att Parkeringsbolaget tar ansvar för parkeringen i området. Bolaget har också starka egna intressen i området genom befintlig parkering som delvis behöver ersättas. Ett tidigt koncept för ett parkeringshus i västra delen av planområdet finns framme, som rymmer 900-1000 parkeringsplatser i åtta plan. När detaljplanen inom snar framtid går ut på granskning går arbetet över i en mer konkret fas. Därför behöver Parkeringsbolaget inleda förstudie enligt GBP, se bild nedan, och teckna avtal om markanvisning för den aktuella tomten, för att därigenom mer i detalj kunna utreda ekonomiska förutsättningar för projektet.

En markanvisning innebär att markägaren (staden) ger en aktör ensamrätt att planera och projektera på en tomt under en begränsad tid, vanligen två år. Att teckna avtal om markanvisning innebär en inriktning att aktören har för avsikt att exploatera tomten, men betyder inte att man är bunden till att göra det. Förstudien kommer att undersöka och besvara avgörande frågor om kostnader, byggbarhet och utformning. Därefter kommer ärendet att återkomma till styrelsen för ett eventuellt investeringsbeslut.

I bolagets långsiktiga plan för inventeringar är nya parkeringsanläggningar i Masthugget omhändertagna.



### Förslag till beslut

*Styrelsen föreslås besluta*

Att ge VD i uppdrag att teckna markanvisningsavtal gällande tomten för det västra parkeringshuset på Masthuggskajen.

Göteborg den 2 juni 2016

Maria Stenström  
VD

Tobias Hagman  
Byggchef



## Samverkansavtal

mellan Parterna

Göteborgs Stads Parkering AB (Parkeringsbolaget), org. nr 556119-4878

och

Södra Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden), org. nr 556658-6805

### 1. Bakgrund

Älvstranden främjar den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv, dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre genom att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter. Parkeringsbolaget äger, förvaltar och bygger parkeringsanläggningar i staden.

Den 6 februari 2018 godkände byggnadsnämnden detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. ("Detaljplanen") och beslut i kommunfullmäktige kommer att tas framgent. Älvstranden och Göteborgs Stad, genom Fastighetskontorets nämnd har tecknat ett genomförandeavtal avseende Detaljplanen ("Genomförandeavtalet"). Genomförandeavtalet innehåller vissa åtaganden som Älvstranden måste överföra på Parkeringsbolaget. Parternas åtaganden enligt detta Samverkansavtal och kommande avtal mellan Parterna är därmed en förutsättning för att Detaljplanen ska antas och sedermera vinna laga kraft. Samverkansavtalet är avhängigt av att Detaljplanen vinner laga kraft.

Parterna har för avsikt att se till att parkeringsbehovet ordnas inom Detaljplanen. Flera frågor behöver utredas och diskuteras vidare och för att hitta den mest praktiskt lämpliga hanteringen har Parterna undertecknat detta Samverkansavtal för att definiera samverkan, i syfte att hitta lämpliga lösningar kopplat till Parternas åtaganden.

Göteborgs Stad, genom Fastighetskontoret, äger idag flera av de fastigheter som i detaljplanen ska bebyggas med parkeringshus m.m, se bilaga 1. De tre parkeringshusen inom detaljplanen benämns i detta Samverkansavtal som "Västra P-huset", "Östra P-huset" och "Koffen" (gemensamt "Parkeringsanläggningarna"), vilka har markerats på bilaga 1. Älvstranden ska bl.a. förvärva fastigheter från Fastighetskontoret, vilka genom den pågående fastighetsbildningen kommer erhålla nya fastighetsbeteckningar och eventuellt även en tredimensionell fastighetsbildning för Parkeringsanläggningarna

### 2. Omfattning

Ytterligare avtal kommer att behövas såsom:

- 1, Genomförandeavtal – säkerställa detaljplanen med hänsyn till parkeringsfrågor och behov kopplat till fastigheten i väster såsom innehåll, sociala behov, samverkan med trafikkontoret, P-köp m.m.
- 2, Markanvisningsavtal – intentionsavtal/bekräfta markanvisningen (direktanvisning)
- 3, Exploaterings- och marktilldelningsavtal – samarbetsfrågor m.m.
- 4, Överlåtelseavtal med eller utan fastighetsbildningsavtal

Av dokumentet ”Avsiktsförklaring – Grön transportplan för Norra Masthugget”, granskningshandling från den 7 juni 2017 framgår bl.a. följande.

Parkeringsbolaget ska i sin roll som kommunalägt parkeringsbolag stödja aktörerna i området i deras arbete med att genomföra beteendepåverkande åtgärder.

- Ha en övergripande strategi för taxenivån både på Norra Masthugget och i omkringliggande staden där parkeringsbolaget agerar.
- Säkerställa förekomst av bilpool i området under 10 år från första inflyttning. Med bilpool avses en öppen bilpool (Om andra typer av fordon tillkommer efterhand i mobilitetslösningen ändras benämningen till fordonspool). Åtgärden innebär att Parkeringsbolaget upphandlar och tecknar avtal med en eller flera leverantörer av bilpool.
- Installera informationsskyltar, eller verka för annan informationsteknik, med realtidsinformation för lediga parkeringsplatser i området.

Älvstranden ska enligt samma dokument, ovan, medverka i samråd, informationsmöten och uppföljningsmöten om hållbar planering som Göteborg Stad anordnar. Bistå Göteborg stad med att säkerställa framkomligheten för transporter under byggskedet till och från området. Söka lämplig mark i staden som kan upplåtas till en terminal eller motsvarande för samordnade godsleveranser där Norra Masthugget ingår. Åtgärden syftar till att skapa en effektiv godsdistribution i området.

### **3. Samverkan**

Parterna ska samverka för att genom möten och diskussioner nå fram till den optimala lösningen för staden ifråga om parkeringslösningar som ska byggas inom Detaljplanen och som framgår av bilaga 1.

Parterna ska även verka för att parkering hanteras under byggtiden. Parkeringsbolaget bevakar utbyggnadsordningen utifrån parkeringsperspektivet dvs när platser försvinner och tillskapas.

Parterna deltar i gemensamt forum ”Parkering och mobilitet” där mobilitetslösningar ska diskuteras och hanteras.

### **4. Åtaganden**

För att säkerställa genomförandet av Detaljplanen har Parterna överenskommit om att göra följande åtaganden.

Allmänt om parkeringslösningar

Parkeringsbolaget har tillsammans med Göteborgs Stad, genom Trafikkontoret, ett ansvar för tillfälliga och permanenta lösningar för parkering inom Detaljplanen. Älvstranden, Parkeringsbolaget och Trafikkontoret verkar för att hitta de lämpligaste lösningarna för parkeringssituationen. Parternas åtaganden kommer att regleras mer specifikt i kommande avtal, med utgångspunkt i att Parkeringsbolaget har det övergripande ansvaret för att

1. Etablera parkeringsverksamhet, sköta och förvalta Parkeringsanläggningarna

2. skriva P-köpsavtal med exploitörer, efter av Stadsbyggnadskontoret beslutad fördelning av platserna i Parkeringsanläggningar
3. säkerställa bilpoollösningar och inkludera dessa i P-köpsordningen
4. hyra ut parkering med tillståndsplatser, inte fast förhyrda platser, för att möjliggöra samnyttjande, samt
5. säkerställa informationslösningar, skyltar, mobilappar etc för att informera om lediga platser och reducera söktrafiken.

Parkeringsbolaget ska delta i och bidra till den Staden-gemensamma programorganisationen.

### **Ingående av avtal**

Parterna ska ingå nödvändiga avtal som krävs för genomförandet av Detaljplanen. Dessa har vid tiden för detta Avtals undertecknande preliminärt bedömts vara de avtal som framgår av punkt 2 Omfattning ovan.

Parterna ska samverka kring framtagandet och ingåendet av avtalen.

Parterna är medvetna om att avtalen kan vara beroende av ingåendet av andra avtal med tredje man, vilket kan påverka processen tids- och innehållsmässigt.

### **Östra P-huset**

Älvstranden har för avsikt att avyttra fastigheten där Östra P-huset ska förläggas till en av Älvstranden markanvisad exploitör.

Parterna ska i samverkan hitta en lämplig lösning rörande byggnation och ägande av Östra P-huset. Parterna ska snarast möjligt utreda vilka juridiska och praktiska förutsättningar som finns. Det noteras att Älvstranden ännu inte har beslutat vilken exploitör som ska förvärva fastigheten, men att detta kommer avgöras inom kort och Älvstranden därför behöver denna information för att kunna ange förutsättningarna för exploitören.

### **Västra P-huset**

Älvstranden ska förvärva marken för Västra P-huset från Fastighetskontoret och har enligt Genomförandeaftalet åtagit sig att överlåta marken till Parkeringsbolaget på samma villkor som Älvstranden förvärvar fastigheten från Göteborgs Stad. Parterna förbinder sig därför att genomföra den kommande marköverlåtelsen från Älvstranden till Parkeringsbolaget i enlighet med detta.

Parkeringsbolaget åtar sig att uppföra samt förvalta/drifta Västra P-huset och samtliga därtill hörande anläggningar efter genomförd marköverlåtelse från Älvstranden. Uppförandet ska ske i enlighet med fastslagen tidplan och utbyggnadsordning.

Parkeringsbolaget ska samverka med de byggaktörer som ska uppföra intilliggande fastigheter.

Parterna ska i samverkan utreda och besluta innehållet i huset utöver parkering.



## Koffen

Koffen är belägen på fastigheten Göteborg Masthugget 29:1, som ägs av Parkeringsbolaget. Parterna ska i samverkan diskutera lämpliga lösningar kring exempelvis placering av poolbilar och andra mobilitetslösningar.

## Hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram

Parterna är överens om att åtaganden utifrån hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram ska konkretiseras inför framtagandet av kommande exploaterings- och markfördelningsavtal och att Parternas åtaganden ska regleras däri. För detta ändamål ska en handlingsplan tas fram i dialog mellan Älvstranden och Parkeringsbolaget vilken ska syfta till att bidra till Vision Älvstaden.

### 5. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta avtal ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parter.

### 6. Överlåtelse av detta avtal

Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande.

### 7. Tvister

Tvister ska hänskjutas till stadsledningskontorets juridiska avdelning (Göteborgs Stad) för särskilt förlikningsförfarande enligt Göteborgs Stads riktlinjer för handläggning av tvistiga bolagsmellanhavanden.

Göteborg den 20 juni 2018

**GÖTEBORGS STADS  
PARKERINGS AB**

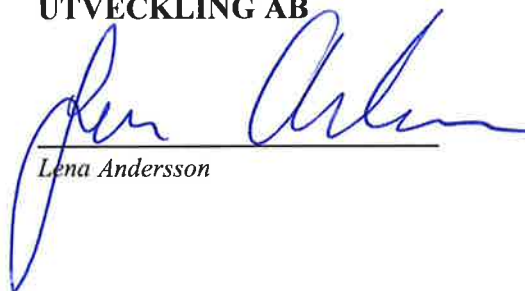


Namn: Maria Stenström

Namn:

Göteborg den \_\_\_\_\_ 2018

**SÖDRA ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING AB**



Namn: Lena Andersson

## Styrelsehandling

Utfärdat 2019-06-05

Diarienummer 0115-16

Handläggare

Richard Nayar

Telefon: 031-7743731

E-post: richard.nayar@p-bolaget.goteborg.se

# Investeringsbeslut för projektering avseende nytt parkeringshus Masthugget Väst

## Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att genomföra projektering i syfte att ta fram underlag och bygghandling inför investeringsbeslut för produktion för uppförande av parkeringshus Masthugget Väst inom Masthuggsplanen. Projekteringen bedöms till 29,5 mnkr.

## Sammanfattning

Älvstranden Utveckling önskar att Parkeringsbolaget hanterar parkeringen i den detaljplan för Masthuggskajen som vann laga kraft 2019-03-01 för att förverkliga ambitionen för trafik och parkering i planen. Parkeringen inom planområdet skall lösas i tre anläggningar, Masthugget Väst, befintlig parkeringsanläggning Koffen och Masthugget Öst. Exploatörer kommer att lösa parkeringsbehovet för sina fastigheter i dessa anläggningar via P-köp. En av det tre anläggningarna i planen som skall hantera parkering är P-hus Masthugget Väst som inkluderar ca 560 P-köp.



Detaljplanen för Järnvågen m.fl. för blandad bebyggelse (Masthuggskajen). Blå Markering visar placering för P-hus Masthugget Väst.

Parkeringshuset har 8 våningar och inrymmer ca 700 p-platser på plan 1–6. Plan 7 innehåller en fullskalig idrottshall samt ytor för kontorsverksamhet. Plan 8 inrymmer restaurangverksamhet och kommersiell odling (MatTaket). Fastigheten kommer att 3D-

bildas vilket innebär att Idrottshallen samt MatTaket kommer ägas av Fastighetskontoret. Kontorslokalerna kommer tillsvidare att ägas av Älvstranden Utveckling.

Parkeringshuset kommer att utformas ljusst och tryggt med tydliga hänvisningar till målpunkter genom tydlig skyltning och inre gestaltning. Konstinstallationer kommer att finnas på varje våningsplan. Fasaden utformas enligt höga krav som finns i detaljplanen och sockelvåningen kommer att kläs med växtlighet. 20% av platserna kommer att förberedas för el-laddning.

Projektet har avslutat programfasen och skall påbörja nästa fas som är att genomföra projektering i syfte att ta fram underlag och bygghandling inför investeringsbeslut för produktion för uppförande av parkeringshus Masthugget Väst.

En överenskommelse träffades 2019-05-31 med Älvstrandens utveckling AB gällande en ekonomisk garanti för nedlagda projekteringskostnader i det fall Parkeringsbolaget inte kommer att förvärva och ansvara för utbyggnaden av kvarteret. Orsaken till överenskommelsen är att Parkeringsbolaget inte kan förvärva fastigheten då det råder osäkerhet dels kring finansiering av idrottshall och MatTak, samt kring förutsättningarna kring fastighetens utformning.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet ingår i bolagets 10-åriga investeringsplan och det kalkylerade ekonomiska resultatet av investeringen är inkluderat i de 10-åriga ekonomiska scenarier som upprättas årligen baserat på investeringsplanen. De ekonomiska scenarierna visar att bolaget fortsatt uppnår en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande stabilitet under förutsättning att antagandena om projekten i investeringsplanen inte avviker allt väsentligt.

## **Status avtal**

För närvarande finns inte undertecknade genomförandavtal med varken Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret eller Idrott och förening. Beslut avseende MatTaket förväntas att tas i fastighetsnämnden i september 2019.

Investeringsbeslut för Idrottshall och MatTaket förväntas att tas hos kommunfullmäktige den 23 november 2019. Eftersom färdigställandet av parkeringshuset är kritiskt för utbyggnaden av övriga kvarter lämnande Älvstranden Utveckling AB 2019-05-31 en ekonomisk garanti för nedlagda projekteringskostnader i det fall Parkeringsbolaget i framtiden inte kommer att förvärva och ansvara för utbyggnaden av kvarteret.

## **Kommande avtal**

Arbete pågår rörande följande avtal:

1. Genomförandavtal mellan Fastighetskontoret, Idrott och Förening samt Älvstranden Utveckling. Detta avtal reglerar fördelning av kostnad och ansvar gällande projektering, produktion och förvaltning av hela fastigheten.
2. Exploaterings- och marköverlåtelseavtal gällande förutsättningar och skyldigheter i samband med förvärv av fastigheten med Älvstranden Utveckling AB

## Ekonomi

Under förstudie- och programskedet, som startade 2017, är 4,6 mnkr upparbetat. Budget för projektering finns för 2019 men merparten kommer att förbrukas under 2020.

Den totala investeringen för parkeringshuset är kalkylerad till 284 mnkr i 2019 års penningvärde exklusive markförvärv, idrottshall, kontorslokaler och Mattak.

Investeringsbeslutet avser enbart projektering i syfte att ta fram underlag och bygghandling inför investeringsbeslut för produktion för uppförande av parkeringshus Masthugget Väst. Investeringen bedöms till 29,5 mnkr.

Investeringen belastar endast Parkeringsbolaget och Parkeringsbolagets andel i P-huset. Övriga verksamheter belastas av respektive part i genomförandeavtalet.

## Barnperspektivet

Detaljplanen har stort fokus på barnperspektivet. I planen saknas dock tillräckligt mycket ytor för parker och gårdar vilket medför att dom offentliga rummen måste koordineras för att kompensera detta. Projektets bidrag är att samla parkeringar i större anläggningar och därmed minska anspråkstagen yta.

Parkeringshusets utformning medger yta för en idrottshall i en stadsdel där det idag finns ett kraftigt underskott av denna typ av lokal.

## Mångfaldsperspektivet

Platser för funktionshindrade kommer att finnas med möjlighet till utökning om behovet ökar. Anläggningen kommer att registreras i stadens tillgänglighetsdatabas.

## Jämställdhetsperspektivet

Platser som är tillåtande och öppna för olika användares intressen bidrar till jämlikhet. Nyckelfaktorer gällande jämställda och jämlika cykel- och parkeringar är trygghet, säkerhet, orienterbarhet och tillgänglighet

Projektet följer Parkeringsbolagets Hållbarhetsprogram och lägger stor vikt vid att det skall vara en ljus och attraktiv miljö. Konstinstallationer på varje våningsplan lockar till att vistas lite längre än sedvanligt och bidrar till en tryggare miljö. Ytskikten utformas estetiskt, hållbart och enkelt att rengöra och övervakningskameror placeras ut på samtliga plan för tryggheten. Orienterbarheten förstärks genom att, förutom tydlig skyltning, gestalta ytskikten. Trapphusen är luftiga och ljusa med glaspartier för genomsyn.

## Miljöperspektivet

Projektet följer Parkeringsbolagets hållbarhetsprogram. Projektet arbetar med följande av Göteborgs stads 12 miljömål:

### 1. Begränsad klimatpåverkan

Parkeringshuset kommer att ha egenproducerad el via solceller på taket som bidrag till den totala elförsörjningen och en laddstruktur för elbilar för 20% av platserna.

I parkeringshuset kommer det att upplåtas platser för bilpool. I parkeringshusets bottenplan kommer det finnas cykelparkering.

Eftersom parkeringen löses i tre anläggningar med tydlig skyltning med avseende på hänvisning och lediga platser kommer trafiken att minska inom området.

## **2. Gifrfri miljö**

Projektet krävställer materialval enligt Byggvarubedömningen.

## **3. God bebyggd miljö**

Parkeringshusets sockelvåning kommer att kläs med gröna fasader och bidrar både till en inbjudande gestaltning men även till den grönytefaktor som kravställs i detaljplanen.

Eftersom parkeringshusets utformning medger ett MatTak, tillskapas även möjlighet till odling på taket.

Sammantaget gör detta att fördröjning av dagvatten säkras upp av grönytan på taket och ingen ytterligare fördröjning krävs.

Pedagogisk och kommersiell odling ingår i MatTakets koncept.

## **Omvärldsperspektivet**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Inriktningsbeslut P-hus Västra Masthugget 2016-06-08

Bilaga 2 Samverkansavtal Parkeringsbolaget och Älvstranden Utveckling AB 2018-06-20



## Ärendet

Ärendet rör ett investeringsbeslut avseende projektering i syfte att ta fram underlag och bygghandling inför produktion för uppförande av parkeringshus Masthugget Väst inom Masthuggsplanen.

En överenskommelse träffades 2019-05-31 med Älvstrandens Utveckling AB gällande en ekonomisk garanti för nedlagda projekteringskostnader i det fall Parkeringsbolaget inte kommer att förvärva och ansvara för utbyggnaden av kvarteret. Orsaken till överenskommelsen är att det råder osäkerhet dels kring finansiering av idrottshall och MatTak, samt kring förutsättningarna kring fastighetens utformning.

### Bakgrund

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl, vann laga kraft 2019-03-01. Området mellan Skeppsbron och Masthuggstorget ska utvecklas till blandad innerstad, med en tydlig roll och identitet i staden. Detaljplanen möjliggör en helt ny stadsdel som omfattar 1 300 bostäder och 5 000–6 000 nya arbetsplatser, och drivs av Älvstrandens Utveckling som ansvarar för planprogrammet. Älvstrandens Utveckling önskar att Parkeringsbolaget hanterar parkeringen i detaljplanen för att förverkliga ambitionen för trafik och parkering i planen och säkerställa samnyttjande för att nå de låga parkeringstalen. Behovet av parkeringsplatser hanteras genom att nyttja befintligt parkeringshus Koffen samt nybyggnation av östra parkeringshuset samt västra parkeringshuset som detta investeringsbeslut avser.

### Projektet

Parkeringshuset har 8 våningar och inrymmer ca 700 p-platser på plan 1–6. Plan 7 innehåller en fullskalig idrottshall samt ytor för kontorsverksamhet. Plan 8 inrymmer restaurangverksamhet och kommersiell odling (MatTaket).

560 P-köp kommer hanteras i parkeringshuset

Kontorslokalerna kommer i första skedet att ägas av Älvstranden för att senare avyttras. Idrottshallen och MatTaket kommer ägas av Fastighetskontoret.

Idag domineras området för blivande Masthuggskajen av stora parkeringsytor. Syftet med detaljplanen är att skapa en stadsdel där gående och cyklister prioriteras och där det ska vara lätt att leva i vardagen. Göteborgs stad har arbetat för att ta fram en helhetslösning gällande mobilitet och parkering.

### Tidplan

Grov tidplan för projektet ser ut enligt följande:

Q3 2019 till Q3 2020: Projektering

Q3 2020: Investeringsbeslut för produktion

Q1 2021: Start Produktion

Q1 2023: Slutbesiktning

## **Stadsutveckling i form av attraktiv stadsmiljö**

Dagens område kring det planerade parkeringshuset består av ett flertal stora asfalterade markparkeringar. I närområdet finns kontorslokaler, Kommersen och Stenas Danmarksterminal.

Detaljplanen har som syfte att tillskapa bostäder och verksamheter i ett attraktivt område samt aktivera en del av staden som idag domineras av biltrafik. Kvalitetsprogrammet i detaljplanen har en hög ambition när det gäller utformning, innehåll och gestaltning. Parkeringshuset kommer att bidra med en attraktiv parkeringsanläggning som möter kraven på en modern toppanläggning. Parkeringshuset kommer att utformas ljust och tryggt med tydliga hänvisningar till målpunkter genom tydlig skyltning och inre gestaltning. Konstinstallationer kommer att finnas på varje våningsplan. Fasaden utformas enligt de höga krav som finns i detaljplanen och sockelvåningen kommer att kläs med växtlighet.

Parkeringshusets utformning medger även en idrottshall, MatTak och kontorslokaler vilket lockar besökare till parkeringshuset under alla tider på dygnet vilket ökar attraktiviteten och tryggheten.

## **Mobilitet och förändrade resvanor**

I detaljplanens hållbarhetsprogram är ett av målen att det skall vara lätt att färdas till fots, cykel eller kollektivt. Detta skall bland annat uppnås genom att tillskapa bilpooler samt att samla parkeringar i tre parkeringshus.

Parkeringsbolaget förvaltar idag ca 1915 st. parkeringsplatser.

Totalt medger planen ca 1500 platser som är fördelade enligt följande:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| • Parkeringshus Koffen ca 500 platser | Befintlig anläggning ägd och förvaltd av bolaget |
| • Masthugget Väst ca 700 platser      | Parkeringsbolaget är utsedd aktör                |
| • Masthugget Öst ca 300 platser       | I planen ännu ej utsedd aktör                    |

Tillkommande behov på grund av exploatering är ca 900 platser. Inom de tre anläggningarna kommer det dessutom att finnas ca 100 bilpoolsplatser.

Parkeringshusets bottenvåning kommer att inrymma plats för ca 100 cyklar.

## **Göteborgs Stads Parkerings roll i frågan i förhållande till eventuella samverkansparter.**

Parkeringsbolaget samverkar med Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret och Idrott och förening i utförandet av parkeringshuset. Parkeringsbolaget ansvarar för att driva projekteringen och produktionen där var part står för sin egen del av investeringen.

Kostnader regleras i ett genomförandeavtal baserat på framtagna andelstal i den 3D-bildning som pågår. Dessa avtal är ännu inte framtagna och tecknade utan kommer arbetas fram under projekteringsfasen. Som tidigare beskrivits är Älvstranden Utveckling garanten om projektet skulle stoppas eller ändras väsentligt.

## Lönsamhetsanalys

Investeringen beräknas ge ett genomsnittligt årligt ekonomiskt resultat om ca 14 mnkr inklusive avskrivningar de första tio åren. Avkastningen beräknas uppgå till 7,7% över en kalkylperiod på 50 år. Investeringen finansieras med egna medel samt med lån. En mer detaljerad redogörelse för lönsamhetsbedömningen kommer att redovisas i samband med investeringsbeslut för genomförande.

## Risicanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

### Ekonomiska risker

- Högtryck i byggbranschen ger färre/inga anbud och därmed lägre konkurrensutsättning
- Bygglovsprocessen – Detaljplanen har hög ambitionsnivå när det kommer till gestaltning vilket kan medföra en kostnadsökning för att uppnå dessa krav

### Tidsrisker

- Risk att projekteringen och därmed produktionen blir försenad på grund av behov av omprojektering i det fall investeringsbeslut inte fattas för Fastighetskontoret och/eller Idrott och Förening den 23 november 2019
- Bygglovsprocessen – Bygglovsavdelningen är hårt ansatt vilket kan medföra att bygglov försenas
- Sena inspel och besked från Trafikkontoret avseende utformning av allmän Plats

Tobias Hagman

Maria Stenström

Avdelningschef Bygg och Fastighet

Vd