

**Styrelsehandling**

Utfärdat 2020-05-27

Diarienummer 0174-20

Handläggare

Richard Nayar

Telefon: 031-7743731

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

## Investeringsbeslut för förberedande entreprenad avseende parkeringshus Masthugget Väst

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att genomföra förberedande entreprenad omfattande sanering av miljöfarliga massor och arkeologiska arbeten inför uppförandet av parkeringshus Masthugget Väst inom Masthuggsplanen. Investeringen bedöms till 14 mnkr.

### Sammanfattning

Detaljplanen Järnvågsgatan med flera inom stadsdelen Masthugget vann laga kraft 2019-03-01 och möjliggör att området mellan Skeppsbron och Masthuggstorget utvecklas med 1 300 bostäder och 5 000–6 000 nya arbetsplatser. Syftet med detaljplanen ur trafik- och mobilitetsperspektiv är att skapa ett område där gående och cyklister prioriteras och staden har arbetat fram en helhetslösning gällande mobilitet och parkering. Detta innebär bland annat att bilpooler ska främjas och att områdets parkeringsbehov om 1 500 parkeringsplatser samlas i tre parkeringsanläggningar, varav en är parkeringshus Masthugget Väst med bolagets som utförare.

Parkeringshuset kommer bestå av 9 våningar och kommer inrymma totalt ca 700 parkeringsplatser på plan 1–6. Plan 7 kommer innehålla en fullskalig gymnastiksal samt ytor för verksamhetslokaler. Plan 8 och 9 inrymmer ytor för verksamhetslokaler.

Tidplanen för byggnation av anläggningen är kritisk då anläggningen behöver stå klar tidigt i områdets utbyggnad för att hantera parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse.

För att skapa handlingsutrymme för att hantera eventuella risker och effektivisera tidsplanen för projektets totala genomförande föreslås att en förberedande entreprenad avseende sanering och arkeologi utförs. Entreprenaden är beräknad till 20 mnkr varav Parkeringsbolagets (parkeringsanläggningens) andel är 14 mnkr. Entreprenadkostnaden inryms i den beräknade totala produktionskostnaden för anläggningen om 284 mnkr.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala investeringen för parkeringshuset är kalkylerad till 284 mnkr i 2019 års penningvärde exklusive markförvärv.

Detta beslut avser enbart förberedande entreprenad, vilken omfattar sanering av miljöfarliga massor samt arkeologiska arbeten. Bolagets andel av investeringen bedöms till 14 mnkr, vilka ingår den totala investeringen om 284 mnkr.

Projektets totala investering 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.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet följer Parkeringsbolagets hållbarhetsprogram och 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. Giftfri 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 krävställes i detaljplanen.

## Bedömning ur social dimension

Projektet följer Parkeringsbolagets Hållbarhetsprogram och lägger stor vikt vid att det skall vara en ljus och attraktiv miljö som bidrar till trygghet i området. 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.

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

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

## Ärendet

Ärendet innebär ett investeringsbeslut om en förberedande entreprenad omfattande sanering av miljöfarliga massor och arkeologiska arbeten för uppförandet av parkeringshus Masthugget Väst på bolagets fastighet Göteborg Masthugget 43:8. Kostnaden för aktuell entreprenad bedöms för bolagets del till 14 mnkr.

Styrelsen har sedan tidigare fattat beslut om projektering och förärv av fastighet avseende aktuellt projekt.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Detaljplanen Järnvågsgatan med flera 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 omfattar 1 300 bostäder och 5 000–6 000 nya arbetsplatser. Syftet med detaljplanen ur trafik och mobilitetsperspektiv är att skapa ett område 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 om 1 500 parkeringsplatser samlas i tre parkeringsanläggningar:

- Parkeringshus Koffen, ca 500 platser. Bolagets befintliga anläggning
- Parkeringshus Masthugget Väst, ca 700 platser. Bolaget utsedd aktör, markerad med blått på bilden nedan
- Parkeringshus Masthugget Öst, ca 300 platser. Aktör ännu ej utsedd



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

## **Parkeringshus Masthugget Väst**

Parkeringshuset kommer bestå av 9 våningar och inrymma totalt ca 700 parkeringsplatser på plan 1–6. Plan 7 kommer innehålla en fullskalig gymnastiksal samt ytor för verksamhetslokaler. Även plan 8 och 9 inrymmer ytor för verksamhetslokaler.

Fastigheten kommer att 3D-bildas där fastighetsnämnden, enligt beslut i fastighetsnämnden den 2020-02-03, kommer förvärva den fastighet som kommer inrymma den gymnastiksal som kommer att äga och förvaltas av Idrotts- och föreningsnämnden.

Tidigare planerades ett s.k. Mat-Tak med odling och restaurangverksamhet på plan 8, vilket även detta, tillsammans med verksamhetsytorna på plan 7, planerades att förvärvas av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden har vid samma tidpunkt som ovan dock beslutat att inte förvärva dessa. Mat-Taket kommer därför inte att genomföras, utan istället förs idag dialog med Higab om ett förvärv av verksamhetslokalerna på plan 7-9, vilket styrelsen tidigare informerats om.

Parkeringsbolaget samverkar idag med Älvstranden Utveckling, Idrott- och föreningsförvaltningen och Higab i utförandet av parkeringshuset. Parkeringsbolaget ansvarar för att driva projekteringen och produktionen där var part kommer att stå för sin egen del av investeringen.

Ett antal avtal kommer att tecknas under året och vara föremål för styrelsens behandling:

- Genomförandeavtal bolaget – idrotts- och föreningsnämnden – Higab (eller annan eventuell tagare av verksamhetslokalerna)
- Överlåtelseavtal bolaget – fastighetsnämnden
- Överlåtelseavtal bolaget – Higab (eller annan eventuell tagare av verksamhetslokalerna)

Kostnader gällande produktion, drift och underhåll kommer att regleras i kommande genomförandeavtal baserat på framtagna andelstal i den 3D-bildning som pågår.

## **Lönsamhetsanalys**

Den totala investeringen för parkeringshuset är kalkylerad till 284 mnkr i 2019 års penningvärde exklusive markförvärv.

Avkastningen för parkeringshuset 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.

## **Tidplan**

Grov tidplan för projektet ser ut enligt följande:

- Q3 2019 till Q4 2020: Projektering
- Q3 2020: Investeringsbeslut för produktion
- Q1 2021: Start Produktion Huvudentreprenad
- Q1 2023: Slutbesiktning

## Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer

### Ekonomiska risker

- Högtryck i byggbranschen ger färre/inga anbud och därmed lägre konkurrensutsättning
- Omfattningen av miljöfarliga massor ökar

### Tidsrisker

- Marklovsprocessen – Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning är hårt arbetsbelastad, vilket kan medföra att beslut om marklov försenas
- Betydande arkeologiska fynd hittas
- Omfattning av miljöfarliga massor påverkar tidplanen för nästkommande entreprenad

## Förslag förberedande entreprenad

För att skapa handlingsutrymme för att hantera eventuella risker och effektivisera tidplanen för projektets totala genomförande föreslår bolaget att en förberedande entreprenad avseende sanering och arkeologi utförs. Denna åtgärd skulle medföra:

- Att eventuella arkeologiska fynd upptäcks och kan hanteras tidigt
- Att eventuellt utökad behov av marksanering upptäcks och kan hanteras tidigt
- Att påverkan på tidplanen på huvudentreprenaden på grund av ovanstående blir marginell eller utgår helt
- Att en mindre delentreprenad skapar förutsättningar för ökad konkurrens
- Möjlig tidigareläggning av öppning av P-hus

En reviderad grov tidplan för projektet skulle då se ut enligt följande, med nu föreliggande investeringsbeslut och föreslagen marksaneringsentreprenad markerade med fetstil:

- Q3 2019 till Q4 2020: Projektering
- **Q2 Investeringsbeslut entreprenad för marksaneringsarbeten**
- Q3 2020: Investeringsbeslut för produktion
- **Q4 2020-Q1 2021: Marksaneringsentreprenad**
- Q1 2021: Start Produktion Huvudentreprenad
- Q1 2023: Slutbesiktning

## Bolagets bedömning

Detaljplanarbetet för Masthuggskajen har pågått under ett flertal år och bolaget har varit en del av detaljplaneprocessen avseende parkeringslösningarna. Anläggningen ingår i bolagets 10-åriga investeringsplan och det kalkylerade ekonomiska resultatet av investeringen är inkluderat i de 10-åriga ekonomiska scenarier för bolaget som upprättas årligen baserat på investeringsplanen.

Styrelsen fattade beslut om att förvärva aktuell fastighet 2019-10-22. Föreliggande ärende, innebärande en förberedande entreprenad, utgör nästa steg i genomförandet och investeringsprocessen och är en del av förutsättningarna för såväl byggnation av aktuell anläggning som utbyggnad av Masthuggskajen.

De aktuella förberedande arbetena skall utföras oavsett tidpunkt och är i sig värdehöjande för fastigheten. Ingen ekonomisk risk för bolaget föreligger därmed då fastighetens värde ökar motsvarande investeringen.

Tidplanen för byggnation av anläggningen är kritisk då anläggningen behöver stå klar tidigt i områdets utbyggnad för att hantera parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse. Det är därför positivt att förfarandet innebär en effektivisering av tidplanen då arbete sker parallellt istället för sekventiellt. En beredskap skapas även för att hantera eventuella risker kopplade till arkeologi och marksanering.

#### **Tidigare beslut i ärendet**

- 2016-06-08 Inriktningsbeslut P-hus Västra Masthugget
- 2018-06-20 Samverkansavtal Parkeringsbolaget – Älvstranden Utveckling AB
- 2019-06-05 Investeringsbeslut avseende projektering av nytt parkeringshus
- 2019-10-22 Förvärv av fastighet Masthugget för uppförande av parkeringsanläggning

Lena Lundblad

Christer Svärd

Tf Avd chef Bygg och fastighet

Vd