

Styrelsehandling 16
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0488/20
2020-09-21
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Beslutsärende – Överlåtelse av byggrätt för parkeringsanläggning Masthugget 43:4 (B2-garaget)

Förslag till beslut

Styrelsen ger Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att:

- i första hand ställa en formell förfrågan till Göteborgs Stads Parkerings AB om att överta byggrätt för parkeringsanläggning inom fastigheten Göteborg Masthugget 43:4, samt
- i andra hand överlåta byggrätt för parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande.

Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

På fastigheten Göteborg Masthugget 43:4 finns en byggrätt för en underjordisk parkeringsanläggning. Fastigheten samägs av Stena Fastigheter Masthuggskajen 4 AB (Stena Fastigheter) och Riksbyggen ekonomisk förening (Riksbyggen). I Exploaterings- och Markfördelningsavtalet finns en option inskriven som ger Stena Fastigheter och Riksbyggen rätt att överlåta byggrätten för parkeringsanläggningen vederlagsfritt till Södra Älvstranden Utveckling AB (Södra Älvstranden Utveckling).

Stena Fastigheter och Riksbyggen avser att utnyttja optionen. Södra Älvstranden Utveckling behöver därför inleda ett arbete med att hitta en lämplig ägare och operatör för parkeringsanläggningen. Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget) är förstahandsalternativet, i andra hand kan byggrätten säljas genom ett konkurrensutsatt förfarande.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Enligt överenskommelse ska överlåtelse ske utan vederlag till Södra Älvstranden Utveckling.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Detaljplanen är framtagen för att stödja trafikstrategins inriktning om ett minskat bilåkande.

Bedömning ur en social dimension

Ärendet bedöms inte ha någon konsekvens ur en social dimensionen.

Samverkan

Samverkan sker främst inom konsortiet, men också med förvaltningar.

Expedieras

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

Ärendet

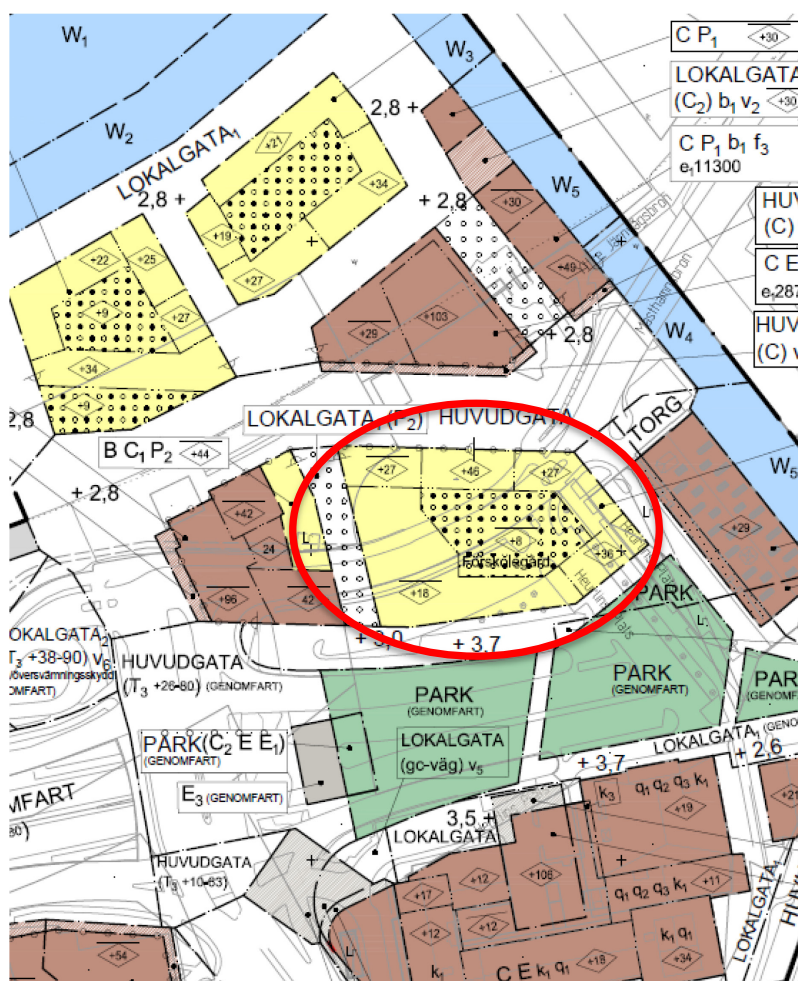
Överlåtelse av byggrätt för parkeringsanläggning Masthugget 43:4.

Bakgrund

Inom området för detaljplan Masthuggskajen ska sammanlagt tre parkeringsanläggningar etableras för att bereda bilparkering för boende, verksamheter och besökare till området. Parkeringsanläggningarna ska tjäna som ”hubbar” för området och någon annan bilparkering ska därmed inte etableras inom planområdet.

En av anläggningarna utgörs av det inom området centralt belägna befintliga parkeringshuset ”Koffen” som ägs av Parkeringsbolaget. Den västra anläggningen är belägen på lotten som Parkeringsbolaget förvärvade 2019 och ska utgöras av ett parkeringshus som Parkeringsbolaget själva ska uppföra.

Den östra anläggningen är ett underjordiskt parkeringsgarage i två våningar med cirka 250 parkeringsplatser. Parkeringsgaraget ska uppföras under byggrätten kallad B2 belägen på fastigheten Göteborg Masthugget 43:4. Södra Älvstranden Utveckling har överlåtit fastigheten till Stena Fastigheter och Riksbyggen, vilka är lagfarna ägare till den sedan 2020-02-28.



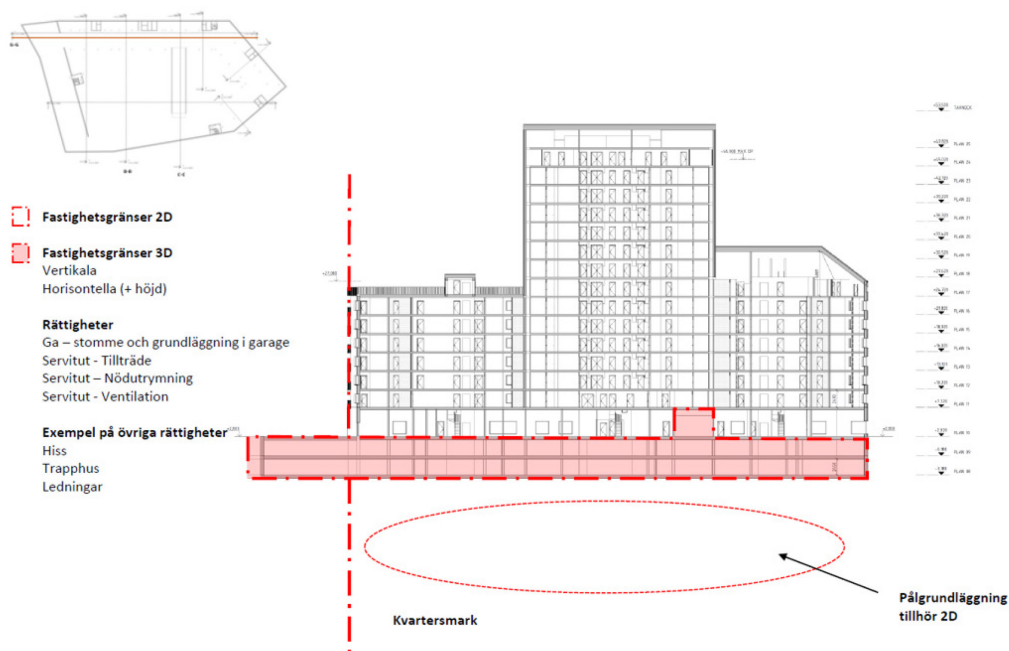
Exploaterings- och Markfördelningsavtal

I det Exploaterings- och Markfördelningsavtal (EMA) som 2019-01-29 tecknades mellan Södra Älvstranden Utveckling och samtliga byggherrar ingående i konsortiet för Masthuggskajen regleras att Stena Fastigheter och Riksbyggen har rätt att "lämna tillbaka" underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen till Södra Älvstranden Utveckling eller Parkeringsbolaget.

På konsortiets styrgruppsmöte den 2020-02-28 meddelade Stena Fastigheter och Riksbyggen att de avser att utnyttja optionen och lämna tillbaka underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen till Södra Älvstranden Utveckling.

3D-fastighet

Rent legalt innebär "lämna tillbaka" att en 3D-fastighet bildas för underbyggnadsrätten och att denna 3D-fastighet överläts till Södra Älvstranden Utveckling. Se principritning nedan.



3D-fastighet illustrerad med röd streckad linje. Pålgrundläggning bär laster från både garage samt ovanliggande huskroppar. Konstruktionselement i garaget bär laster från ovanliggande huskroppar. För dessa funktioner bildas gemensamhetsanläggningar som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning genom så kallade andelstal.

För bildandet av 3D-fastigheten behöver Södra Älvstranden Utveckling samt Stena Fastigheter och Riksbyggen enas om de horisontala och vertikala fastighetsgränserna. Parterna behöver även enas om villkoren och andelstalen för en eller flera gemensamhetsanläggningar för till exempel grundläggning, gemensam bärande konstruktioner, trapphus, hissar etc.

Överlåtelse till framtida ägare

Södra Älvstranden Utveckling är inte långsiktigt den naturliga ägaren för en parkeringsanläggning. Av det skälet förs en pågående diskussion med Parkeringsbolaget om förutsättningarna för dem att ta över underbyggnadsrätten för anläggningen. Det är en fördel om Parkeringsbolaget även äger denna anläggning då det ger förutsättning för en sammanhållen lösning för samtliga tre parkeringsanläggningar.

Emellertid behöver diskussionen formaliseras genom att Södra Älvstranden Utveckling ställer en officiell förfrågan till Parkeringsbolagets styrelse om att ta över underbyggnadsrätten.

För det fall Parkeringsbolaget inte har möjlighet att ta över underbyggnadsrätten är avsikten att markanvisa underbyggnadsrätten på marknadsmässiga villkor.

Ärendets historik

Styrelsen fattade beslut om att ingå Exploaterings- och Markfördelningsavtal 2019-02-08.

Sammanhang

Ärendet är kopplat till genomförandet av ”Detaljplan för Järnvägsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget”.

Den samverkan som sker med andra förvaltningar och bolag är redovisad i ärendehanteringens kopplad till genomförandet av ovan nämnd detaljplan.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Enligt överenskommelse i Exploaterings- och Markfördelningsavtalet är överlåtelsen av underbyggnadsrätten villkorad av att inget vederlag ska utgå.

- Enligt samma överenskommelse ska Södra Älvstranden Utveckling stå för förrättningskostnader för bildandet av 3D-fastigheten. Beräknad kostnad 100 000 kr.

Tidplan

Avtalsarbetet är påbörjat och tillträde kommer att ske när 3D-fastighet är bildad.

Avtalsstruktur

Kommande avtal kommer att behöva ingås mellan Södra Älvstranden Utveckling, Stena Fastigheter och Riksbyggen i en succesiv avtalsordning.

- Överenskommelse om samordnad projektering och bildandet av 3D-fastighet samt gemensamhetsanläggningar.
- Överenskommelse om fastställande av andelstal för gemensamhetsanläggningar.
- Överlåtelseavtal av 3D-fastighet.

För överlåtelse av 3D-fastighet till Parkeringsbolaget eller annan part behöver överlåtelseavtal upprättas.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Byggrätten för parkeringsanläggningen överläts vederlagsfritt till Södra Älvstranden Utveckling.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Detaljplanen är framtagen för att stödja trafikstrategins inriktning om ett minskat bilåkande.

Genom att lokalisera bilparkeringen till tre större anläggningar med god tillgänglighet är avsikten att man minska trafikflödet inom området. För att maximera nyttan av parkeringsanläggningen är avsikten att samtliga parkeringsplatser samnyttjas i största möjliga mån.

Inom parkeringsanläggningen är avsikten att de mest tillgängliga parkeringsplatserna ska reserveras för bilpool. Det ska även finnas en möjlighet att ladda elfordon inom anläggningen.

För att undvika att besöksparkering i innerstan sker på gator har den aktuella östra parkeringsanläggningen pekats ut som parkeringsnod för centrum.

Bedömning ur en social dimension

Ärendet bedöms inte ha någon konsekvens ur en social dimensionen.