

Styrelsehandling

Utfärdat 2020-09-23

Diarienummer 0236-20

Handläggare

Richard Nayar

Telefon: 031-7743731

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

Investeringsbeslut och fastighetsöverlåtelse Masthugget Väst

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

- Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att upphandla och genomföra entreprenad omfattande uppförande av parkeringshus innehållande ca 700 platser på bolagets fastighet Masthugget 43:8 till den investeringsvolym som anges i ärendehandlingen.
- Styrelsen beslutar att överlåta blivande 3D-fastighet avseende centrumändamål inom Masthugget 43:8 till Higab. Detta beslut ersätter styrelsens tidigare beslut den 22 oktober 2019 om att avyttra 3D-fastighet för MatTak och lokal till fastighetsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplanen Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget vann laga kraft den 1 mars 2019 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 bolaget, 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.

Parkeringsanläggningen är en central del av utbyggnaden av detaljplanen då exploatörer i området skall lösa sitt parkeringsbehov via p-köp i de tre anläggningarna som planerats i området.

Den totala investeringen för projektet är beräknad till 302 mnkr inklusive markförvärv.

Styrelsen har sedan tidigare fattat beslut i ärendet om projektering, förvärv av aktuell fastighet Göteborg Masthugget 43:8 samt investering i förberedande entreprenad. Berört

ärende avser sista fasen av projektet, dvs produktion av byggnaden innefattande grundläggning och uppförande till fullt färdig anläggning till en bedömd produktionskostnad av 244 mnkr.

I samband med beslutet om att förvärva fastigheten beslutade styrelsen även att 3D-fastighetsbilda denna och därefter avyttra de framtida 3D-fastigheterna för gymnastiksal, MatTak samt lokal till fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden beslutade den 3 februari 2020 att förvärva 3D-fastigheten för gymnastikhall men däremot inte att förvärva MatTak och lokal. Dialog har därefter förts med Higab om förvärv av verksamhetslokalerna på plan 7-9 i fastighetsnämndens ställe. Styrelsen föreslås därför ändra beslutet om försäljning i denna del till fastighetsnämnden och istället besluta om en försäljning av den aktuella 3D-fastigheten till Higab. Higabs styrelse behandlar ärendet om förvärv av fastigheten i samband med sitt styrelsemöte den 24 september 2020. Higab syfte är att skapa kommersiella lokaler med ett möjligt inslag av småföretag och frikultur, vilket gör att det går i linje med Higabs uppdrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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.

Den totala investeringen för parkeringshuset är kalkylerad till 302 mnkr i 2020 års penningvärde inklusive markförvärv.

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 anordnas 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 Sunda hus

3. God bebyggd miljö

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

Bolagets åtagande enligt detaljplaneprogram innebär att bolaget åtagit sig att säkerställa att det finns tillgång till bilpoolsbilar under tio år.

Bedömning ur social dimension

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

Parkeringsplatser 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 gymnastiksal i en stadsdel där det idag finns ett kraftigt underskott av denna typ av lokal.

Ärendet

Ärendet innebär ett investeringsbeslut om 244 mnkr för uppförandet av parkeringshus Masthugget Väst på bolagets fastighet Göteborg Masthugget 43:8. Den totala investeringen för parkeringshuset är beräknad till 302 mnkr.

Ärendet innebär även att tidigare beslut om att avyttra 3D-fastighet för MatTak och lokal till fastighetsnämnden ersätts med beslut om att istället överlåta denna fastighet till HIGAB på samma ekonomiska villkor. Detta innebär att HIGAB förvärvar sin del av fastigheten till motsvarande köpeskilling som Parkeringsbolaget förvärvade denna del av fastigheten för av Södra Älvstranden Utveckling AB, vilket motsvarar skattemässigt restvärde.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget vann laga kraft den 1 mars 2019 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 m.fl. 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 3 februari 2020, kommer förvärva den fastighet som kommer inrymma den gymnastikhall 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 förvärfvas av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden har vid samma tidpunkt som ovan dock beslutat att inte förvärva dessa. Dialog har därefter förts med Higab om förvärf av verksamhetslokalerna på plan 7-9 i fastighetsnämndens ställe. Styrelsen föreslås därför reversera beslutet om försäljning i denna del till fastighetsnämnden och istället besluta om en försäljning av den aktuella 3D-fastigheten till Higab. Higabs styrelse behandlar ärendet om förvärf i samband med sitt styrelsemöte den 24 september 2020

Parkeringsbolaget samverkar idag med Higab och Idrott- och föreningsnämnden i utförandet av projektet. Parkeringsbolaget ansvarar för att driva projekteringen och produktionen där var part kommer att stå för sin egen del av investeringen.

Samverkansformer och kostnadsfördelning gällande produktion, drift och underhåll kommer att regleras i ett kommande samverkansavtal mellan bolaget, Higab och Idrotts- och föreningsnämnden baserat på framtagna andelstal i den 3D-bildning som pågår.

Lönsamhetsanalys

Inför aktuellt beslut har en uppdatering av tidigare kalkyl genomförts på grundval av framtagen systemhandling. Kalkylen visar på att tidigare bedömning av produktionskostnaden om 284 mnkr fortfarande är aktuell.

PARKERINGSBUS MASTHUGGET VÄST - kalkylantaganden	
Antal parkeringsplatser	700
Investering garage, tkr	284
Anskaffning mark	18
Investering per plats, tkr	431
Antal parkeringsköp	488
Pris parkeringsköp, tkr	275
Avtalstid parkeringsköp, år	25
Kalkylperiod garage, år	50
Kalkylränta nominell %	5,25
Parkeringsintäkt/plats/år, tkr (2025) första år i fullt bruk	29
Drift och underhållskostnad/plats/år, tkr genomsnitt	2
Fastighetsskatt/plats/år, tkr genomsnitt	6
Första investeringsår	2019
Driftstart	2023
Full drift	2025

Kalkylen bygger vidare på antagandet om en timtaxa på 24 kr/tim år 2023 när anläggningen tas i bruk och därefter en årlig inflationsjustering. Tillståndspriserna är beräknade med timtaxan som grund. Snittbeläggningen på besöksparkering är bedömd till 50 % för 14 timmar, där högre beläggning antas dagtid och beläggningen kvällstid/natt betydligt lägre.

Dessa förutsättningar och antaganden ger nedanstående resultat i lönsamhetsberäkningen.

Masthugget väst

Totalinvestering, nominellt värde	302 000
Avkastningskrav	5,25%
Kalkyltid	50 år
Kalkyltidpunkt	2023
Evigt restvärde	Nej
Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden	379 917
Nuvärde av restvärdet	0
Nuvärde av restvärde rörelsekapital	267
Summa nuvärde	380 184
Föreslagna investeringar i tillgångar	-313 866
Nettonuvärde (NPV)	66 317
Internränta (IRR)	7,1%
Återbetalningstid (Payback), år	31,0

Med ovan angivna kalkylantaganden når anläggningen en avkastning på 7,1%.

Tidplan

Grov tidplan för projektet ser ut enligt följande:

- Q3 2019 till Q1 2021: Projektering
- Q3 2020: Investeringsbeslut för produktion
- Q2 2021: Start Produktion Huvudentreprenad
- Q1 2023: Slutbesiktning

Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer

Ekonomiska risker

- Komplex geoteknik i samband med närliggande infrastruktur och byggnader kan medföra ökade grundläggningkostnader
- Trafikkontorets förseningar gällande ledningsarbeten kring arbetsplatsen kan medföra ökade logistikkostnader

Tidsrisker

- Eventuella arkeologiska fynd under markentreprenaden kan medföra att huvudentreprenaden ej kan starta enligt tidplan

- Trafikkontorets förseningar gällande färdigställande av ytskikt kan medföra att anslutningar till fastigheten inte blir klara i tid och därmed ej kan öppna som planerat

Bolagets bedömning

Detaljplanearbetet 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. 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 att förvärva aktuell fastighet den 22 oktober 2019 och beslut om förberedande entreprenad togs den 27 maj 2020. Föreliggande ärende avser sista delen i produktionen av byggnaden, dvs. grundläggning och uppförande till fullt färdig anläggning.

Byggnation av anläggningen är en förutsättning för övrig utbyggnad av detaljplanen för Masthuggskajen då delar av parkeringsbehovet förutsätts lösas i aktuell parkeringsanläggning. Tidplanen för byggnation av anläggningen är därmed kritisk då anläggningen behöver stå klar tidigt i områdets utbyggnad för att hantera parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse.

Tidigare beslut om förberedande entreprenad avseende markmiljö och arkeologi är därför positivt i detta avseende då det innebär en effektivisering av tidplanen genom att arbete kan ske parallellt istället för sekventiellt. En beredskap har även skapats 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
- 2020-05-27 Investeringsbeslut Förberedande entreprenad Masthugget

Lena Lundblad

Kristina Rejare

Tf Avd chef Bygg och fastighet

vd