

Styrelsehandling

Utfärdat 2020-09-16

Diariennr 0237-20

Handläggare

Davis Bergström

Telefon: 031-774 37 95

E-post: davis.bergstrom@p-bolaget.goteborg.se

Avsiktsförklaring avseende bolagets fastighet Lorensberg 24:2

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen beslutar att ge Vd i uppdrag att ingå en avsiktsförklaring med Akademiska Hus avseende Lorensberg 24:2 med tillhörande byggnad

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om att ingå en avsiktsförklaring med Akademiska Hus avseende bolagets fastighet Lorensberg 24:2, innebärande en försäljning av fastigheten med tillhörande bygggrätt enligt förslag till Detaljplan för Universitetet i Renströmsparken etapp 1 till Akademiska Hus och en överlåtelse av Akademiska Hus till bolaget av en ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet med motsvarande volym.

Akademiska hus har initierat ett planarbete för utveckling och utbyggnad av universitetet vid Renströmsparken. Inom berört planområde äger Göteborgs Stads Parkerings AB fastighet Lorensberg 24:2 med tillhörande parkeringsanläggning. Detaljplanen föreslår att det befintliga parkeringsdäcket på Lorensberg 24:2 rivs för att ge möjlighet att samlokalisera universitetets konstnärliga fakultet och att parkeringsbehovet omhändertas i en ny parkeringsanläggning i en av de institutionsbyggnader som Akademiska Hus ska uppföra på samma plats.

Aktuell avsiktsförklaring reglerar parternas avsikter och behöver tecknas för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan inför antagande. Avsiktsförklaringen är dock inte fullt ut juridiskt bindande och kommer att åtföljas av juridiskt bindande avtal rörande köp och försäljning av fast egendom i samband med att områdets byggs ut och kommer att omfatta bolagets aktuella fastighet.

Bolaget ser positivt på att kunna vara med och bidra till stadens utveckling och anser det vara en bra lösning att ersätta dagens parkering med en ny, modern parkeringsanläggning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Intentionen är att transaktionerna ska vara så långt som möjligt kostnadsneutrala för bolaget. De närmare förutsättningarna för de kommande transaktionernas genomförande kommer att hanteras i nästa steg och kommer att tillställas styrelsen för beslut.

Det nya anläggning som bolaget erbjuds kommer att vara modern, mer resurseffektiv och ge möjlighet att erbjuda elladdning.

Bedömning ur socialt perspektiv

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

Bilagor

1. Avsiktsförklaring

Ärendet

Ärendet avser beslut om att ingå en avsiktsförklaring med Akademiska Hus avseende bolagets fastighet Lorensberg 24:2, innebärande en försäljning av fastigheten med tillhörande byggrätt enligt Detaljplanen till Akademiska Hus och en överlåtelse av Akademiska Hus av en ny parkeringsanläggning med motsvarande volym till bolaget.

Bakgrund

Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2. På fastigheten finns idag ett parkeringsdäck med totalt 162 parkeringsplatser. Akademiska Hus är ett statligt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter med särskild inriktning på universitet och högskolor. Akademiska Hus AB är lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Lorensberg 24:3, inom vilken finns byggnader som hyrs ut till Högskolan för scen och musik vid Göteborgs Universitet. Denna fastighet gränsar till bolagets fastighet Lorensberg 24:2.

Akademiska Hus avser att utveckla sin fastighet Lorensberg 24:3 och genomförde 2015 ett parallellt uppdrag för utveckling av Universitetsområde Näckrosen. Avsikten med uppdraget var bland annat att få belyst principförslag till en samlad lokallösning för Göteborgs Universitets nya konstnärliga fakultet. Denna lösning innebär en samlokalisering av HDK, Akademin Valand samt Högskolan för scen och musik med Humanistiska fakulteten och Universitetsbiblioteket ("Projekt Nya Konst"). I samband med de parallella uppdragen öppnade Göteborgs stad upp för att också pröva en byggrätt för universitetsändamål på den tomt som idag ägs av bolaget, Lorensberg 24:2. En större samlad byggrätt vid Götaplatsen bedömdes ge bättre förutsättningar för att lösa konstnärliga fakultetens lokalbehov, men också för att ta ett helhetsgrepp kring stadsmiljön vid Götaplatsen.

Ett förslag till ny detaljplan för det aktuella området finns nu framtaget, "Detaljplan för Universitetet i Renströmsparken, del 1" ("Detaljplanen"), och byggnadsnämnden i Göteborg ska, enligt plan, fatta beslut om antagande av Detaljplanen i augusti 2020 samt kommunfullmäktige i november 2020. Detaljplanen föreslår att det befintliga parkeringsdäcket på Lorensberg 24:2 rivs för att ge möjlighet att uppföra nya institutionsbyggnader för konstnärliga fakulteten.

I bolagets yttrande över detaljplanens samrådsförslag konstaterade bolaget att de befintliga parkeringsplatserna är viktiga för att bibehålla en god tillgänglighet till evenemangsområdet samt för att hantera parkeringsbehovet för de som bor i området. Planerad utveckling av området är dock viktig för stadens och universitets utveckling. Bolaget har därför ställt sig positivt till en lösning där ersättningen för Lorensberg 24:2, vid en överlåtelse, består av en nybyggd parkeringsanläggning i samma område, innehållandes motsvarande antal parkeringsplatser som i dag finns på Lorensberg 24:2.

Under förutsättning att Detaljplan vinner laga kraft, och att Akademiska Hus därefter beslutar att genomföra den etapp inom Projekt Nya Konst som innefattar rivning av det befintliga parkeringsdäcket på Lorensberg 24:2, är parternas avsikt att bolaget ska överlåta Lorensberg 24:2 med tillhörande byggrätt enligt Detaljplanen till Akademiska Hus i utbyte mot att Akademiska Hus uppför och bekostar ett nytt

parkeringsgarage beläget inom delar av Lorensberg 24:2, Lorensberg 24:3 och Göteborgs kommuns fastighet Lorensberg 24:4, vilket därefter överläts till marknadsvärde till P-bolaget.

Bolagets överväganden

Som framgått ovan konstaterade bolaget i sitt yttrande över samrådet för Detaljplanen att befintlig parkeringsanläggning fyller ett behov för boende och besökare i området. Detaljplaneförslaget innebär att detta behov ska mötas i en ny parkeringsanläggning i den nya institutionsbyggnaden. Bolaget bedömer att det är en bra lösning som föreslås. Förslagen avsiktsförklaring med Akademiska Hus innebär att bolaget, erhåller en nyproducerad anläggning med motsvarande volym som den som ianspråkats. Även detta är positivt för bolaget då fortsatt god tillgänglighet kan erbjudas i en mer modern, energieffektiv anläggning med möjlighet till exempel el laddning.

I detta skede är det aktuellt med en avsiktsförklaring mellan bolaget och Akademiska Hus för att säkerställa detaljplanens möjliga genomförande. Avsiktsförklaringen är inte fullt ut juridiskt bindande men förslagen hantering enligt denna är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen. Avsiktsförklaringen kommer att följas av juridiskt bindande beslut om försäljning respektive förvärv av befintlig respektive nytillkommande fastighet för parkeringsändamål i bolag eller i annan form.

Som framgått ovan är avsiktsförklaringen villkorad av Akademiska Hus beslut om genomförande av aktuell etapp av utbyggnaden av det nya universitetsområdet. Planerad utbyggnad innebär att bolagets fastighet beräknas tas i anspråk Q4 2021 och att en ny parkeringsanläggning beräknas stå klar 2024. För bolagets del finns en risk i att bolaget blir beroende av annan part när det gäller tidsplanen för såväl ianspråktagande som byggnation. Den tillfälliga anläggningen på Heden bedöms komma att bidra till fortsatt god tillgänglighet i området under aktuell period.

Lena Lundblad

Kristina Rejare

Tf avd chef Bygg och fastighet

Vd