

2020-09-24

**Beslutsunderlag**

Utfärdat: 2020-09-15

Handläggare: Fredrik Davidsson

Telefon: 031 368 53 30

E-post: fredrik.davidsson@higab.se

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

**Investering Masthugget väst****Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att förvärva tredimensionell fastighet inom projektet Masthugget Väst.
2. Att genomföra investering för Higabs del av projektet Masthugget Väst till ett belopp om [REDACTED] inklusive fastighetsförvärv.

**Sammanfattning**

Parkeringsbolaget ska uppföra ett parkeringshus beläget på inom stadsdelen Masthugget. Gällande detaljplan vann laga kraft 2019-03-06. Under planarbetet var tanken att Älvstranden AB (ÄLVAB), Fastighetskontoret (FK) och Idrotts och föreningsförvaltningen (IOFF) skulle vara deltagande parter. ÄLVAB för de kommersiella lokalerna, IOFF för en gymnastikhall och FK för ett mattak, (restaurang med odlingsytor). Då Fastighetskontoret ej lyckats nå lönsamhet i konceptet mattak är inte längre FK aktuell som fortsatt aktör. Higab tar över ÄLVAB:s och FK:s ytor i projektet. Parkeringshuset planeras att uppföras i nio våningar varav Higab kommer utveckla del av plan sju och åtta samt hela plan nio. Syftet är att skapa kommersiella lokaler med ett möjligt inslag av småföretag och frikultur vilket gör att det går i linje med Higabs uppdrag. Projektet kommer i huvudsak drivas av P-bolaget och övriga aktörer kommer delta med nödvändig kompetens för att skapa framdrift.

**Bedömning ur ekonomisk dimension**

Ärendet förväntas med rådande ränteläge att inverka positivt på Higabs ekonomi och som en förlängning också på stadens ekonomi. Avkastningen på investerat kapital beräknas bli 5,43 % vilket överstiger marknadens avkastningskrav som är bedömd till 5,00%.

**Bedömning ur ekologisk dimension**

Miljöbyggnad silver kommer att vara bedömningskriterier för projektet. Projektet kommer bidra att uppfylla områdets grönytefaktor genom att bygga gröna tak.

**Bedömning ur social dimension**

Den planerade inriktningen av verksamheter som kommer verka i byggnaden kommer kunna bidra till en positiv inverkan på invånarnas möjlighet till social relation.

Tanken är att skapa förutsättningar för den fria kulturen som verkar i staden ska vara en del av byggnaden. Det kommer att stärka möjligheten till mångfald i området.

## Samverkan

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bilagor

-

## Expediering

-

## Ärendet

Ärendet avser att Higab ska bli en exploatör inom Parkeringsbolagets projekt "Masthugget Väst". Projektet omfattar ett parkeringshus med sex plan parkeringsyta och därtill ytterligare tre våningar innehållandes en gymnastikhall samt kommersiella lokaler. Gymnastikhallen kommer uppföras av Idrotts- och föreningsförvaltningen. Parkeringsbolaget kommer leda projektet, Higab och IoFF kommer bidra med relevant kompetens för att säkerställa de funktioner som behöver uppnås.

Ett samverkansavtal kommer tecknas mellan parterna för att reglera hanteringen av projektet. Det kommer skapas tre fastigheter inom byggnaden genom en tredimensionell fastighetsbildning där Higab kommer att förvärva en av dessa 3D-fastigheter. Funktioner i byggnaden som ex trapphus o dyl. kommer hanteras genom ett antal olika gemensamhetsanläggningar.

Tidsaspekten i projektet är viktig då delar av övriga exploatering inom planområdet är beroende av P-anläggningen för att beviljas bygglov.

## Beskrivning av ärendet

Underlag: Preliminärhandling Masthugget 43:8 Vilborg Arkitekter AB dat 20200818

Plan 7	BTA: 2 188	LOA: 2 109
Plan 8	BTA: 2 768	LOA: 2 658
Plan 9	BTA: 1 879	LOA: 1 779

Total BTA: 6 892 kvm, total LOA 6 546 kvm.

Kostnad 3D-fastighet: [REDACTED].

Total projektkostnad inkl fastighetsförvärv, lagfart, indexering till färdigställande, osäkerhet och kreditivkostnader beräknas till: [REDACTED].

### **Konsekvenser om beslut inte fattas**

Färdigställande av parkeringsanläggningen kommer försenas avsevärt.

Möjligheten för övriga aktörer inom planområdet att söka bygglov kommer försenas.

## Investeringsanalys

Investeringsförslaget förväntas ge en direktavkastning på 5,43 % vilket överstiger marknadens förväntade avkastningskrav som ligger på 5,0% (2020).

Investeringsens totala volym är [REDACTED].

Investeringsanalysen bygger på en genomsnittlig intäkt om [REDACTED] och ett årligt driftnetto på [REDACTED].

Fastighetens värde efter genomförd investering bedöms till [REDACTED]

Användningen kommer bestå av kontor, restaurang, caféer. Aktuellt kan också vara lokaler för kulturella och kreativa näringar (KKN). Målsättningen är att använda ca 15 % av den tillgängliga ytan för konceptutveckling inom KKN. I kalkylskedet har vi bedömt att yta för KKN kommer ha ett lägre hyresuttag än övriga kommersiella ytor.

## Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer

Ett projekt med tre parter inblandade. Risk för suboptimering.

Intilliggande fastighet – projektet har inte påbörjats. Risk för felaktiga antaganden.

Tidspress – Risk för enkla och ej genomtänkta beslut i projekteringen vilket kan leda till en handling som resulterar i mycket tillkommande kostnader.

Risk för ökade kostnadsnivåer och försämrat marknadsläge.

## Higabs bedömning/ställningstagande

Higabs bedömning är att projektet är ekonomiskt lönsamt. Det ligger inom Higabs uppdrag och är en möjlighet att visa på en god samverkan mellan aktörer inom staden.

## Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.