

Styrelsehandling 14
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0488/20
2021-11-22
Handläggare: Tomas Thorin, affärsutvecklare

Beslutsärende – projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, Göteborg Masthugget 43:15

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar investeringsmedel om 35 mnkr för projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslotten B2, Göteborg Masthugget 43:15, i detaljplan för ”Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget.”

Sammanfattning

Ärendet avser en förfrågan till styrelsen om att bevilja investeringsmedel om 35 mnkr i syfte att Södra Älvstranden Utveckling AB ska kunna påbörja projektering av parkeringsanläggningen inom exploateringslott B2 i enlighet med åtaganden i ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2”.

Åtaganden är kopplade till att Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för att parkeringsanläggningen byggs på ett sätt och inom en tid som innebär att berörda exploatörer kan utföra planerad ovanpåliggande byggnation inom vid var tid gällande tidplan och utbyggnadsordning.

Total investering för att uppföra parkeringsanläggningen beräknas uppgå till 275 mnkr. I beloppet ingår projektering.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Investeringen bedöms i dagsläget överstiga parkeringsanläggningens marknadsvärde vilket kan komma att medföra en temporär nedskrivning.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Detaljplanen för ”Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget” är framtagen för att stödja stadens trafikstrategi om en minskad bilanvändning.

Bedömning ur en social dimension

Ärendet bedöms inte ha någon konsekvens ur en social dimension.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

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

Bilagor

Bilaga 1. PM Parkering Östra Masthuggskajen

Bilaga 2. Marknadsanalys Parkeringsgarage Masthuggskajen

Bilaga 3. Kalkylförutsättningar

Bilaga 4. Kalkyl, bedömt marknadsvärde, kassaflöde och resultat

Ärendet

Ärendet avser en förfrågan till styrelsen om att bevilja investeringsmedel om 35 mnkr i syfte att Södra Älvstranden Utveckling AB ska kunna påbörja projektering av parkeringsanläggningen inom exploateringslott B2 belägen på fastigheten Göteborg Masthugget 43:15 i enlighet med åtaganden i ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2.”

Åtaganden är kopplade till att Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för att parkeringsanläggningen byggs på ett sätt och inom en tid som innebär att berörda exploatörer kan utföra planerad ovanpåliggande byggnation inom vid var tid gällande tidplan och utbyggnadsordning.

Total investering för att uppföra parkeringsanläggningen beräknas uppgå till 275 mnkr. I beloppet ingår projektering.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för ”Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget” medger att det uppförs en parkeringsanläggning i två våningsplan under mark inom exploateringslotten B2. Ovan mark ska exploateringslotten bebyggas med bostäder och en förskola. Parkeringsanläggningen är av Stadsbyggnadskontoret utpekad som en av tre parkeringsnoder inom detaljplaneområdet och behöver således uppföras för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för boende, verksamma och besökare.

Exploaterings- och Markfördelningsavtal

2019-01-29 ingick Södra Älvstranden Utveckling AB ett Exploaterings- och Markfördelningsavtal med byggherrarna ingående i det konsortium som bildats för genomförande av ovan nämnd detaljplan.

Exploaterings- och Markfördelningsavtalet reglerar bland annat att exploateringslott B2 ska överlätas till Stena Fastigheter Göteborg AB och Riksbyggen Ekonomisk Förening vilka initialt ska samäga exploateringslotten. Av avtalet följer även att Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för att parkeringsanläggning inom exploateringslotten uppförs på ett sätt och inom en tid som innebär att exploatörerna kan utföra planerad byggnation av bostäder och förskola inom vid var tid gällande tidplan och utbyggnadsordning.

2020-02-28 tillträdde Stena Fastigheter Göteborg AB och Riksbyggen Ekonomisk Förening exploateringslotten B2 genom att förvärv av fastigheten Göteborg Masthugget 43:15.

Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2

Under 2020 utförde Södra Älvstranden Utveckling AB tillsammans med exploatörerna för exploateringslott B2 ett utrednings- och projekteringsarbete vilket resulterade i att parterna 2021-03-16 ingick ett ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2” i vilket villkor och principer för utförandet av grundläggning, parkeringsanläggning samt iordningställande av exploateringslotten fastställdes.

Avtalet öppnade dock upp för att under Södra Älvstranden Utveckling AB:s ledning se över och verka för en optimerad parkeringslösning inom detaljplaneområdet, såsom exempelvis en lösning där parkeringsanläggningen uppförs i endast ett våningsplan och del av de inom parkeringsanläggningen planerade parkeringsplatserna istället flyttas till källarplan inom en eller flera av Exploateringslotterna A1–A4 eller under allmän plats på Halvön.

Utredningen om en annan parkeringslösning är nu avslutad och Södra Älvstranden Utveckling AB har på basis av denna dragit slutsatsen att det bästa för exploateringen av detaljplaneområdet är att parkeringsanläggningen uppförs enligt ursprunglig plan, det vill säga i två våningar under exploateringslotten B2.

Göteborgs Stads Parkerings AB

Vid styrelsesammanträde 2020-09-21 fattades beslut om att ge Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att i första hand ställa en formell förfrågan till Göteborgs Stads Parkerings AB om att överta underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen samt att i andra hand överlåta parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande.

Göteborgs Stads Parkerings AB har ännu inte kunnat besvara frågan om att ta över underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen på grund av ovan nämnd utredning om annan parkeringslösning för detaljplaneområdet. Förfrågan behöver nu kompletteras med information om Samverkansavtalet, först därefter kan Göteborgs Stads Parkerings AB återkomma med ett formellt svar på bolagets förfrågan.

Älvstranden Utveckling AB har fått information om att ärendet har presenterats för Göteborgs Stads Parkerings ABs styrelse på presidiummöte 2021-11-01.

Projektering av Parkeringsanläggningen

I Samverkansavtalet är reglerat att projektering av grundläggning och parkeringsanläggningen behöver påbörjas under Q4 2021 för att inte hindra att ovanpåliggande byggnation ska kunna utföras enligt gällande tidplan.

Det åligger således Södra Älvstranden Utveckling AB att nu tillsätta resurser för att uppfylla åtaganden enligt Exploaterings- och Markfördelningsavtalet och Samverkansavtalet avseende projektering av parkeringsanläggningen inom exploateringslotten B2.

De interna resurser som tas i anspråk är upphandling, projektcontroller och juridik.

Övriga kompetenser tillsätts med extern kompetens och består initialt av projektledning för att succesivt kompletteras med resurser för projekteringsledning samt underliggande konsulter såsom arkitekt, konstruktion, geoteknik, VVS och EI med flera.

Projektering påbörjas under Q4 2021 och beräknas pågå till Q4, 2022.

Förvärv av underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen

Genomförandet av parkeringsanläggningen samt ovanpåliggande bebyggelse enligt ”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2” förutsätter att underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen bildar en egen 3D-fastighet. Principerna för fastighetsbildning samt bildande av

gemensamhetsanläggningar för gemensamma konstruktionselement regleras i ovan nämnt avtal. Kostnader för lantmäteri-förrättningen bärs av Södra Älvstranden Utveckling.

Av Exploaterings- och Markfördelningsavtalet följer att exploatörerna ska överlåta underbyggnadsrätten vederlagsfritt till Södra Älvstranden Utveckling, Göteborgs Stads Parkerings AB eller annan av Södra Älvstranden Utveckling utpekad parkeringsoperatör. Någon ersättning för 3D-fastigheten ska således inte utgå.

Marknadsförutsättningar för parkeringsanläggningen

Älvstranden ska på sikt inte äga några fastigheter inom våra utvecklingsområden. Av den anledningen kommer bolaget att sträva efter att överlåta underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen till annan part när marknadsförutsättningarna så tillåter.

Enligt Göteborgs Stads Parkerings AB råder det inom Linné- och närområdet en obalans mellan antalet bilar och utbudet av parkeringsplatser. Vi kan med det anta att efterfrågan kommer att medföra en hög belägningsgrad i parkeringsanläggningen.

Ur ett finansperspektiv är fastighetsmarknaden fortfarande mycket intressant. Ju mer osäkert konjunkturläget är, desto mer söker sig marknaden till "säkra" placeringar varav fastigheter räknas som en.

Efterfrågan på byggrätter påverkas generellt av bedömda produktionskostnader. I projekt med stora genomföranderisker påverkas värdet negativt, och motsatt så ger bebyggda fastigheter högst värde.

Vad som anses vara korrekta marknadsförutsättningar för att överlåta parkeringsanläggningen till annan part får bedömas från fall till fall beroende på kvarvarande genomföranderisk kopplat till marknadsvärde. Ytterligare en parameter som kan styra bolagets vilja att avyttra parkeringsanläggningen är minskad kapitalbinding.

Se bilaga "Marknadsanalys Parkeringsgarage Masthuggskajen".

Ärendets historik

- 2019- 02-08 Styrelsebeslut om att ingå Exploaterings- och Markfördelningsavtal.
- 2020-09-21 Styrelsebeslut, om att ge Södra Älvstranden Utveckling uppdraget att i första hand ställa en formell förfrågan till Göteborgs Stads Parkerings AB om att överta underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen samt att i andra hand överlåta parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande.
- 2021-03-01 Styrelsebeslut om att ingå Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2.
- 2021-10-18 Information till styrelsen om investeringsmedel för projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2. Masthugget 43:15.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Investering

Investeringen betraktas som en fastighetsinvestering och kopplas till portfölj Fastighet. Äskandet har ingen koppling till tidigare beslutad budget för genomförandet av detaljplanen för "Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget".

Totalt beräknad kostnad för att uppföra parkeringsanläggningen inklusive grundläggning beräknas uppgå till cirka 360 mnkr. Enligt överenskommelse i "Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2" ska exploatörerna för ovanpåliggande bebyggelse bära del av kostnad för grundläggning samt gemensamt bärande konstruktioner i parkeringsanläggningen vilket bedöms till cirka 85 mnkr. Nettoinvestering bedöms därmed till 275 mnkr. Kostnad är i prisläge oktober 2021.

Kalkyler för bedömt marknadsvärde, kassaflöde samt resultat

Intäkter och beläggningsgrad för besöksparkering redovisas i Bilaga 3 Kalkylförutsättningar.

Driftskostnad för parkeringsanläggningen redovisas i bilaga 3 Kalkylförutsättningar.

Enligt överenskommelse i Exploaterings- och Markfördelningsavtal pkt 4.4.5 ska samtliga exploatörer erlagga ett engångsbelopp till byggherren för aktuell parkeringsanläggning för den platsgaranti som exploatörerna behöver uppvisa mot stadsbyggnadskontoret i sin bygglovsprövning. Tillvägagångssättet kallas att exploatör erlaggar p-lösen eller p-köp. Parkeringslösen redovisas i Bilaga 4 kalkyl.

Kalkyler för bedömt marknadsvärde, kassaflöde samt resultat redovisas i Bilaga 4 kalkyl.

Finansiella risker

För närvarande är det en kraftig prisuppgång på byggmaterial såsom stål, betong etc och vanliga indexmodeller är satta ur spel vilket medför en större osäkerhet än vanligt om nivån på priser i kommande anbud, I kalkyl är budgetreserv inkluderade med ett belopp på cirka 30 mnkr.

Mervärdesskatt

Parkeringsverksamhet är obligatoriskt momspliktig, vilket innebär att moms inte kommer att belasta projektet som en kostnad.

Kommande beslutsärende

Mot bakgrund av Södra Älvstranden Utvecklings nuvarande ansvar för att parkeringsanläggningen ska uppföras inom en tid som innebär att exploatörerna kan utföra sin planerade byggnation inom vid var tid gällande tidplan och utbyggnadsordning förväntas styrelsen behöva fatta beslut om att bevilja investeringsmedel, idag bedömt till 275 mnkr, för genomförandet av parkeringsanläggningen under Q1, 2023.

Tidplan

- Projektering förvänta ske Q4, 2021–Q4, 2022.
- Upphandling förvänta ske Q1, 2023 –Q2, 2023.
- Byggstart förväntas ske Q2, 2025.
- Parkeringsanläggningen tas i bruk under Q1, 2029.

Övrigt

Genomföranderisker

Att bygga det underjordiska garaget i två våningar under mark anses som en teknisk utmaning och ett projekt med en högre riskfaktor än normalt.

Dels så ligger garagekonstruktionen i princip i direkt anslutning till Götatunneln. Schaktning för garaget behöver därför ske i mindre etapper varefter spont succesivt slås och säkras upp med hammarband och stämp. Merkostnad för etappvis schaktning och spontslagning ingår i kalkylen.

Aktuell sektion av Götatunneln är grundlagd på en infiltrerad sandbädd. Spont behöver därför vara vattentät för att undvika risk för grundvattensänkning med sättningsskador på tunneln som följd. Spont behöver emellertid vara av en sådan kvalitet att detta inte innebär någon merkostnad.

Vid grundläggning av garagekonstruktionen kommer man att behöva använda borrade stålrörspålar till 100 % för att i största möjliga mån minska risk för massundanträngning. Merkostnad för stålrörspålar jämfört med kohesionspålar ingår i kalkylen.

Med ovanstående förslag på tekniska lösningar bedöms genomföranderiskerna som hanterbara. Ytterligare åtgärder för att hantera schaktning och risk för massundanträngning, såsom tex slitsmurar, kommer att studeras närmare i kommande projektering.

Konsekvenser av uteblivet beslut

Projektledningsresurs för parkeringsanläggningen behöver tillsättas nu i samband med att Halvöentreprenad påbörjas. Risker är annars att vi tappar möjligheten att fånga samordningsvinster och synergier. Risker finns också att vi inte ser helhetsbilden över utbyggnad av det östra planområdet och därmed ökar genomföranderiskerna för byggnation av parkeringsanläggningen.

Sammanfattningsvis riskerar vi att stå med en sämre produkt om vi inte agerar nu.

PM Parkering östra Masthuggskajen

-

Utredning av möjligheter till omlokalisering av
parkeringsgaraget på östra Masthuggskajen

2021-09-21



En del av Göteborgs Stad

Bilagor:

1. Proj-PM geoteknik, Norconsult, 2020-01-13.
2. Masthuggskajen - B-kvarteren, Geotekniska konsekvenser vid utförande med en respektive två källarvåningar, COWI, 2020-11-18
3. Masthuggskajen östra p-garaget; Konsekvenser av flytt av delar av garaget till halvön, Ramböll, 2021-05-24
4. Trafikkontorets samlade bedömning P-platser östra Masthuggskajen, 2021-06-08

Datum: 2021-09-21

Det här PM:et är sammanställt av Lina Gudmundsson (projektledare, Älvstranden) och Tomas Thorin (affärsutvecklare, Älvstranden) och är en dokumentation av den process och de avvägningar som gjordes under våren-hösten 2021.

I arbetsgruppen som det refereras till har följande personer på Älvstranden Utveckling ingått: Abdul Toryalay, Fredrik Kogerfelt, Cecilia Andersson, Rune Arnesen, Tomas Thorin, och Lina Gudmundsson.

Bakgrund

Inom den gällande detaljplanen för Masthuggskajen ingår tre större parkeringsanläggningar enligt bilden nedan. Den östra p-anläggningen med ca 260 parkeringsplatser är placerad under kvarter B2 längsmed Emigrantvägen. Anläggningen består av två underjordiska våningsplan med ca 130 platser på vardera planen. Garaget angörs från väst med en högersväng ned i garaget från Emigrantvägen.

Den östra p-anläggningen antas bestå av 52 p-köp för boende, och 208 besöksparkeringar, samt 5 bilpoolsparkeringar. Notera närheten till Skeppsbrogaraget (ca 150 meter) som med sina 700 parkeringsplatser kommer stå för ett stort tillskott av parkeringsplatser i Södra Älvstranden.



Riskbedömning

Att bygga det underjordiska garaget i två våningar under mark anses som en teknisk utmaning och ett projekt med en högre riskfaktor än normalt.

Dels så ligger garagekonstruktionen i princip i direkt anslutning till Götatunneln. Schaktning för garaget behöver därför ske i mindre etapper varefter spont succesivt slås och säkras upp med hammarband och stämp. Merkostnad för etappvis schaktning och spontslagning kan uppstå. Nya kalkyler för detta skall göras i samband med projektering.

Aktuell sektion av Götatunneln är grundlagd på en infiltrerad sandbädd. Spont behöver därför vara vattentät för att undvika risk för grundvattensänkning med sättningsskador på tunneln som följd. Eventuellt kommer man även att kontinuerligt behöva infiltrera vatten i sandbädden för att undvika grundvattensänkning. Merkostnad för vattentät spont och infiltrationsanläggning kan uppstå. Nya kalkyler för detta skall göras i samband med projektering.

Vid grundläggning av garagekonstruktionen kommer man att behöva använda borrade stålrörspålar till 100 % för att minska risk för massundanträngning i största möjliga mån. Merkostnad för stålrörspålar jämfört med kohesionspålar är något högre. Nya kalkyler för detta skall göras i samband med projektering.

Med ovanstående förslag på tekniska lösningar bedöms risk som kontrollerad och projektet anses därmed som genomförbart.

Ytterligare åtgärder för att hantera schaktning och risk för massundanträngning, såsom tex slitsmurar, kommer att studeras i kommande projektering.

För mer information se bifogade geotekniska utredningar i bilaga 1 och bilaga 2.

Alternativ hantering av planområdets parkeringsbehov

Stadsutvecklingsprojektet Masthuggskajen är långt kommet och befinner sig mitt uppe i ett genomförande. Det finns en laga kraftvunnen detaljplan, ett trafikförslag, samt en pågående upphandling av halvön. Därmed är alternativen begränsade och tiden en avgörande faktor.

Trots det beslutade arbetsgruppen att studera alternativa lösningar i syfte att minska risk ytterligare eller för att hitta mer kostnadseffektiva lösningar.

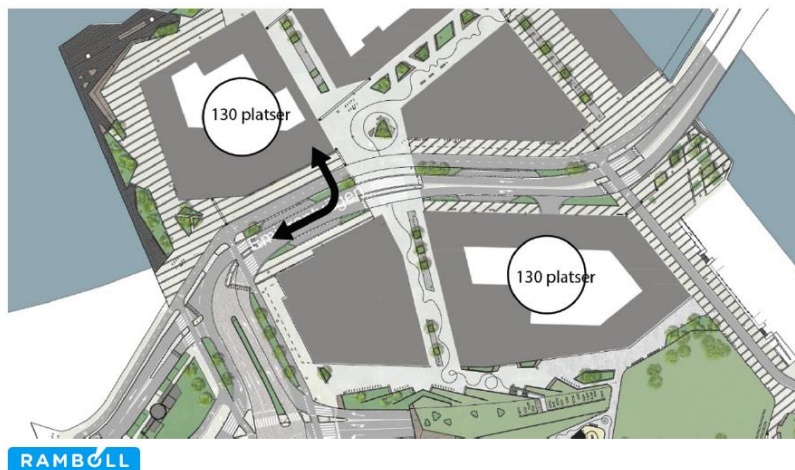
Alternativ placering av garaget

Det alternativ som utreddes är möjligheten att hela, eller delar av, parkeringsanläggningen flyttas ut till halvön och placeras under det västra kvarteret (A1). Även om så bara hälften av parkeringsplatserna flyttas så hade det inneburit en substantiell minskning av risken, i och med att då hade garaget under kvarter B2 endast behövt vara en våning.



Uppdraget

Konsult (Ramböll) via trafikkontoret fick i uppdrag att studera den trafikala påverkan en flytt av parkeringsplatser från kvarter B2 till kvarter A1 skulle innebära. Genom körningar i modellen studerades det hur trafikflödet på Emigrantvägen påverkas av en infart (vänstersväng) till ett garage under kvarter A1. Resultatet visade att en flytt av samtliga 260 parkeringsplatser skulle leda till oacceptabel köbildning i maxtimmen som riskerar påverka Oscarsleden. Även pendelcykelstråket på norra sidan av Emmigrantvägen skulle påverkas negativt. Om däremot endast hälften, dvs ca 130 platser flyttades från kvarter B2 till kvarter A1 så skulle köbildningen av biltrafik i maxtimme vara hanterbar. Däremot kvarstår den negativ påverkan på pendelcykelstråk och gångstråk som ett korsande bilflöde innebär. För mer detaljerad information om den här utredningen se bilaga 3.



Trafikkontorets ställningstagande

Trafikutredningen och dess resultat presenterades för ett flertal olika specialistområden på trafikkontoret som fick ta ställning till det. Trafikkontorets samlade bedömning är att förslaget bör avstyrkas. Trafikkontorets svar finns att läsa i sin helhet i bilaga 4.

Trafikkontoret menade att de *kanske* skulle kunna sträcka sig till att ett mindre antal platser flyttade ut till halvön (ca 50). Detta är dock en halvmesyr som inte löser frågan fullt ut, samt att den gör att idén med att ha få, men stora, samlade p-hubbar faller.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Även stadsbyggnadskontoret konsulterades då en flytt av parkeringsplatser ut till halvön inte har planstöd i nu gällande plan. En mindre planändring hade alltså varit nödvändig. Stadsbyggnadskontorets bedömning var att en sådan ändring borde vara tämligen enkel att få till stånd, förutsatt att trafikkontoret har gett sitt godkännande.

I övrigt hade inte stadsbyggnadskontoret några synpunkter på frågan utan de hänvisade till trafikkontoret och deras syn på frågan.

Älvstranden utvecklings ställningstagande till flytt av p-platser till halvön

Att välja inriktningen att försöka få till stånd en flytt av ett antal parkeringsplatser från kvarter B2 till kvarter A1 medför ett antal risker för bolaget. Den främsta risken är att trafikkontoret inte står bakom lösningen och således med största sannolikhet *inte* kommer bifalla en planändring.

Vidare så är tiden en faktor då en flytt av parkeringsplatser till halvön skulle innebära en planändring, att Emigrantvägen behöver ritas om delvis, samt en viss påverkan på halvön som handlas upp. Inriktningen skulle innebära en osäkerhet till dess att planändringen med mera gått igenom, vilket betyder att projektet och halvön får leva med en osäkerhet under en tid framöver, vilket inte är idealiskt.

Ytterligare en risk är byggaktörerna i området och hur de skulle ställa sig till förändringen. Lösningen är ett avsteg från det som var överenskommet. Och då vissa byggaktörer skulle välkomna ett sådant avsteg finns det en risk att andra skulle anse det orättvist, och att Staden och Älvstranden inte håller sin del av avtalet.

Fördelen med inriktningen är att undkomma risken med att bygga anläggningen under kvarter B2 med närheten till Götatunneln. Att det går att lösa tekniskt är givet men frågan är till vilken kostnad.

Antalet parkeringsplatser totalt på Södra Älvstranden

Ett annat spår som utretts i kombination av flytt av parkeringsplatser till halvön, är att minska det totala antalet parkeringsplatser i Masthuggskajen. Ett sådant resonemang innebär att lyfta blicken och se till parkerings situationen inte bara inom detaljplan Masthuggskajen utan för hela Södra Älvstranden och dess omnejd. Frågan har studerats tidigare, men det som är nytt är att det nu finns ett kommunfullmäktige beslut som säger att Skeppsbron ska genomföras, med ett underjordiskt parkeringsgarage med ca 700 platser.

Utredningar visar att det finns en överkapacitet i Skeppsbron, vilket föranleder att lyfta frågan till Parkeringsbolaget och trafikkontoret. Frågan som ställdes är huruvida en skulle kunna minska antalet parkeringsplatser under kvarter B2 med hänvisning till att det finns platser i Skeppsbrogaraget.

Svaret från parkerings enheten på trafikkontoret är att de kan inte rent formellt säga nej till att Älvstranden minskar antalet parkeringsplatser i Masthuggskajen. Konsekvensen blir att det blir färre besöksparkeringsplatser i garaget under kvarter B2, och dessa besökare kommer förmodligen att välja att i stället parkera i Skeppsbrogaraget.

Trafikkontoret ser alltså inget formellt hinder i att resonera på det viset. Men de ser hellre att anläggningen under kvarter B2 byggs i sin helhet, då det möjliggör för att på sikt kunna plocka bort andra parkeringsplatser i innerstan.

P-Bolagets ställningstagande

Efter ett par möten under hösten med P-Bolaget kring frågan så har de meddelat att deras syn på frågan är att i ett vidare perspektiv fyller Skeppsbrons 700 platser en funktion. Genom att bygga en stor samlad anläggning på Skeppsbron har Staden bättre möjligheter att plocka bort markparkeringsplatser innanför vallgraven. P-Bolaget lyfter också att planprogram för Packhuskajen startas nu och där kommer de också ha svårt att lösa parkeringsplatser. Parkeringsbolaget lyfter att de själva inte råder över den övergripande inriktningen/avvägningen utifrån ett hela-staden-perspektiv.

Vidare anser P-Bolaget att en anläggning i två plan avseende B2 är bättre ur affärssynpunkt, baserat på motsvarande antaganden som gjorts för kalkylen för Skeppsbrogaraget. Om antalet

parkeringsplatser minskas i anläggningen på östra Masthuggskajen minskar dels lönsamheten i Skeppsbrogaraget, dels blir anläggningen i B2 dyrare per parkeringsplats.

Älvstranden utvecklings ställningstagande till att arbeta för att minska antalet parkeringsplatser

Givet svaret från P-Bolaget samt att byggaktörerna kommer att bli missnöjda med ett minskat antal parkeringsplatser på totalen anser arbetsgruppen inte att det är ett alternativ att minska antalet parkeringsplatser. Om P-Bolaget och trafikkontoret hade varit odelat positiva till att minska antalet p-platser på Masthuggskajen hade frågan kunnat lyftas med byggaktörerna för att se hur de såg på frågan. Men givet de besked som lämnats är inte detta en väg att gå.

Slutsats Älvstranden

Givet den kunskap projektet nu har kring för- och nackdelar har en sammanvägd bedömning gjorts. Slutsatsen och därmed den inriktning som projektet föreslår att bolaget går vidare med är att låta östra garaget ligga kvar i sin helhet under kvarter B2, det vill säga så som det ser ut i gällande förslag.

Arbetsgruppen anser att risken med att bygga garaget nära Götatunneln är omhändertagen i kalkylen. Den risk som kvarstår bedöms vara mer hanterbar än den risk det skulle innebära att gå vidare med inriktningen att flytta garaget till halvön.

Fortsatt inriktning och uppdrag

Vidare är arbetsgruppen enig i att den fortsatta inriktningen bör vara att byggrätten till garaget säljs. Det vill säga att Älvstranden inte ska bygga anläggningen utan att en lämplig aktör så som P-Bolaget köper denna. Programledaren för Masthuggskajen behöver därmed initiera ett nytt projekt inom markägarprogrammet. Projektet innefattar att starta upp en projektering av garaget för att få fördjupad kunskap om anläggningen, för att sedan kunna gå vidare med en försäljning av garaget.

Arbetsgruppen ser P-Bolaget som den givna köparen, om de är intresserade. En dialog med P-Bolaget har initierats och behöver fortgå för att kunna landa ned i en överenskommelse så snart som möjligt.

Ett business case för garaget behöver tas fram inom avdelningen Fastighetsutveckling parallellt med att en projektledare/konsult tillsätts för att driva projektet framåt.

MARKNADSANALYS

*Parkeringsgarage
Masthuggskajen*

SEPTEMBER 2021



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad



CUSHMAN &
WAKEFIELD

PARKERINGSGARAGE

Efterfrågan

BYGGRÄTTER

Efterfrågan på byggrätter för parkeringshus påverkas av flera parametrar. Främst påverkar mikrolägets attraktivitet samt konkurrerande verksamhet i det direkta närområdet.

Antalet parkeringsplatser som får plats inom byggrätten i kombination med det parkeringstal som kommunen har beslutat för området har också en stor påverkan. I områden med låga parkeringstal finns goda möjligheter för utvecklaren att binda upp fastighetsutvecklare av både kommersiella lokaler och bostäder att köpa in sig på parkeringsplatser i det färdigställda parkeringsgaraget.

I vissa fall kan detta sättas som kravställning. Exempelvis vid utveckling av Norra Djurgårdsstaden i Stockholm, anvisades det kommunala bolaget Stockholm Stad Parkering AB en byggrätt i ett före detta bergum. Säljaren, Stockholm Stad, har förbundit sig att medverka till garagets finansiering genom att vid marköverlåtelse och tomträttsupplåtelse i andra etapper av Norra Djurgårdsstaden, teckna avtal med byggaktörer om parkeringsköp.

Värdet på byggrätter påverkas också kraftigt av den förväntade produktionskostnaden. Vid omständliga och utmanande markförhållanden, tenderar produktionskostnaden bli svårare att uppskatta initialt, vilket påverkar värdet negativt.

Färdigställd anläggning

Efterfrågan på alternativa tillgångsslag inom fastighetssektorn har ökat under de senaste åren, då tillgången på kapital som letar efter placeringar är stor på världens finansmarknader.

För parkeringshus i färdigställt skick bedöms efterfrågan som god i områden där det finns ett underskott av parkeringsmöjligheter för boende, besökande och arbetande i området.

Fastighetsvärdet på parkeringshus drivs bland annat av mikrolägets förutsättningar. Ifall parkeringshuset är centralt beläget med ett rådande underskott av parkeringsplatser, finns goda förutsättningar för såväl hög beläggningsgrad som högre hyresnivåer, vilket har positiv påverkan på fastighetens värde.



PARKERINGSGARAGE

Marknadsaktörer

Nedan redovisas ett urval av svenska och europeiska fastighetsägare med parkeringshus i sitt bestånd.

SVENSKA AKTÖRER

Många av de svenska parkeringshusen ägs av kommunala parkeringsbolag och av svenska fastighetsbolag. Fastighetsbolagen är ofta ägare av kontorshus och bostadshus i anslutning till parkeringshuset.

I Göteborg ägs ett antal parkeringshus, bland annat Focus strax norr om Liseberg, av det kommunala bolaget Göteborgs Stads Parkering AB. Och det kommunala fastighetsbolaget Higab AB äger bland annat parkeringshuset i Pedagoggen.

Bland de privata ägarna i staden kan nämnas Balder som är ägare till Kanoldhuset och P-hus Aveny. Vasakronan äger P-hus City och Nordstan P-hus ägs av en samfällighet bestående av Nordstans fastighetsägare Vasakronan, Castellum och Hufvudstaden. Wallenstam äger ett centralt beläget garage "Kungsgaraget" på Ekelundsgatan. I Eriksberg äger Aspelin Ramm ett parkeringshus "Deckshuset".

I Stockholm äger parkeringsfastighetsbolaget Green Park ett antal anläggningar. De äger både små garage och större parkeringshus. Bland de större räknas Ekfatet 3; 1022 platser i Liljeholmen, Huvudsta 3:11; 910 platser i Solna och Caproni 1; 1000 platser i Skavsta.

Vivero är en aktör som äger fem stycken parkeringsfastigheter, varav tre ligger i Uddevalla, en i Trollhättan och en i Malmö. Storleksmässigt ligger dessa i intervallet 4 000-12 000 kvadratmeter.

Europeiska aktörer

I Finland köpte Bouwfonds European Real Estate Parking Fund III parkeringshuset "Kasarmitori Parking" med 400 platser. Året därpå, 2018, sålde de samma parkeringshus till det Holländska investmentbolaget Commonwealth Investment B.V.

I Danmark har börsbolaget Jeudan köpt ett par parkeringshus i Köpenhamn under förra året. Varav det större hade 800 platser. Även det amerikanska investmentbolaget Kohlberg Kravis & Roberts (KKR) köpte ett större parkeringshus i Köpenhamn under 2017 med 1150 platser.

I Tyskland köpte Zech Group ett parkeringshus i Bremen om 1060 platser under förra året, även Quantum Immobilien AG har varit aktiva köpare i Leipzig och Göttingen.

I Storbritannien har Q-park sålt en rad anläggningar, köpare har varit bland annat den brittiska fonden LXI Reit och investmentbolagen Knight Frank Investment Management (KFIM) och M&G Investments.

GÖTEBORG MASTHUGGET 43:15

Resonemang

EFTERFRÅGAN

Då fastigheten är belägen i ett stadsutvecklingsområde i centrala Göteborg, vid Götatunnelns västra mynning, är mikroläget mycket gott.

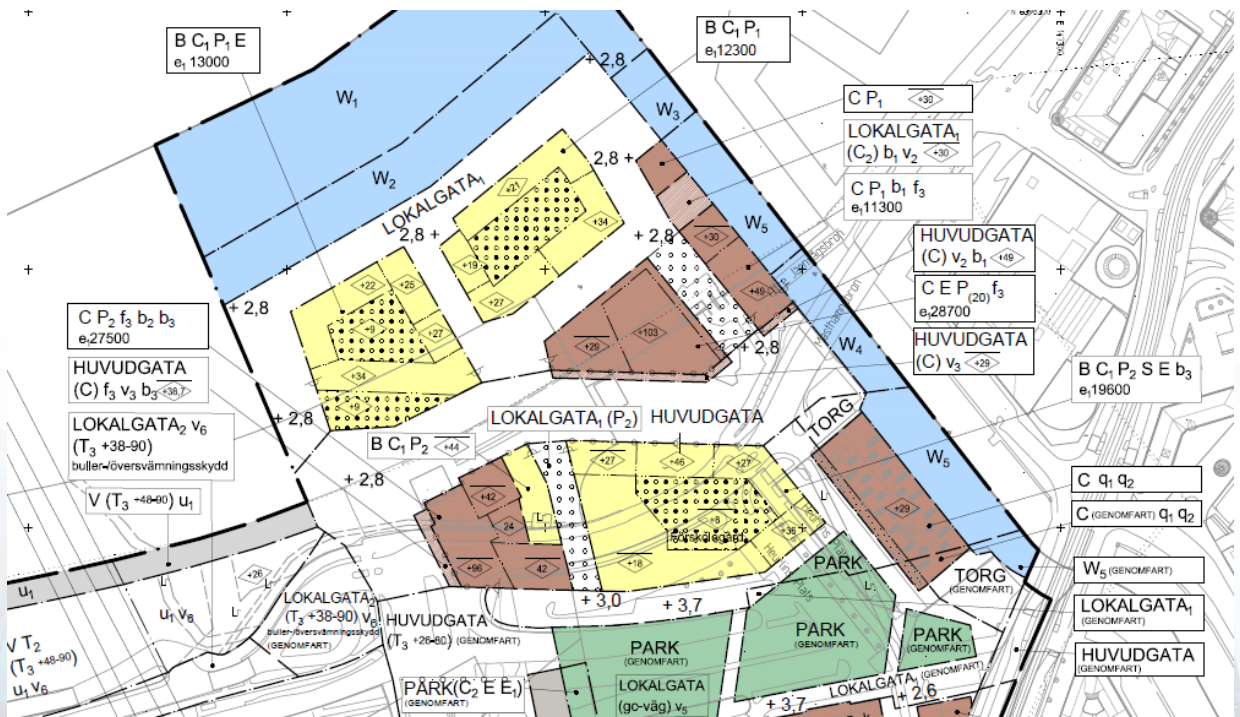
Givet områdets planerade utveckling såsom i dagsläge och att parkeringsutredning antas ha genomförts, bedöms det finnas behov av parkeringshus i fastigheten Göteborg Masthugget 43:15, från både boende och arbetande i området.

En mix av parkeringsmöjligheter i närområdet till trots, bedöms det finnas goda möjligheter till en hög beläggning i parkeringsgaraget som planeras på fastigheten.

Byggrätten

Investerare kan se en risk i byggrätten på fastigheten Göteborg Masthugget 43:15, då mikroläget bjuder på stora tekniska utmaningar - både med tanke på närheten till vattnet och de laster som konstruktionen skall bära från det planerade bostadshuset ovanpå.

De tekniska förutsättningarna för grundläggningen innebär risk för stora oförutsägbara projektkostnader. För en investerare skulle detta innebära en risk att produktionskostnaden överstiger värdet av anläggningen i färdigställt skick.



GÖTEBORG MASTHUGGET 43:15

Resonemang

Färdigställt skick

Skulle Älvstranden Utveckling själva stå för produktionen och de medföljande riskerna fram till färdigställd anläggning, bedöms det finnas en god möjlighet att sälja fastigheten vidare till någon av aktörerna på den svenska eller europeiska marknaden.

Baserat på följande antagna förutsättningar:

- parkeringshyra om ca 20 kr/timme,
- beläggningsgrad på ca 50% per dygn
- månadsabonnemang ca 20 % av platserna
- avtal med operatör på ca 15 år

bedöms investerarnas avkastningskrav på en fastighet med färdigställt parkeringsgarage på fastigheten Göteborg Masthugget 43:15 ligga kring 4,5% i dagens marknad, då produkten skulle leverera säkra kassaflöden med stark motpart.

Rekommendation

I följande rekommendation antas en parkeringsutredning ha genomförts utifrån nuvarande planbestämmelser.

Givet att anläggningen ställer stora tekniska krav på byggnation i en krävande miljö, bedöms marknaden för byggrätter som svag. För att säkerställa att byggnationen av garaget blir av och inte stoppar upp övrig exploatering av bostäder ovanpå, är därmed Cushman & Wakefields rekommendation att Älvstranden Utveckling Ab själva bygger parkeringshuset, för att sedan sälja till lämplig aktör på marknaden.

En grundlig parkeringsutredning förslås genomföras för området, om sådan inte redan är framtagen.



Kontakt:



STAFFAN DAHLÉN

Head of Strategic Advisory
Staffan.Dahlen@cushwake.com
+ 46 (0)70 200 44 78



ANNIE LILJA

Senior Projektledare
Annie.Lilja@cushwake.com
+46 (0)70 948 23 82



ULF BRANDES

International partner
Capital Markets Göteborg
Ulf.Brandes@cushwake.com
+46 (0) 73 349 87 52



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

En del av Göteborgs Stad

Parkeringsanläggning B2, Masthugget 43:15

BTA	9 161	kvm
Platser för besökare	208	st
Platser för p-lösen/månadskort	52	st
Platser totalt	260	st

Intäkter

Besöksparkering	26	kr/tim, inkl moms
Beläggning	14	timmar/dag
Beläggning	365	dagar/år
Utnyttjandegrad	68%	
Intäkt besöksplats totalt	15 033 375	kr/år, exkl moms

Månadskort	1 800	kr/månad, inkl moms
Intäkt månadskort totalt	898 560	kr/år, exkl moms
Summa intäkt	15 931 935	kr/år, exkl moms

Driftkostnad + F-skatt

Kostnad/kvm BTA	200	kr/år, exkl moms
Summa kostnad	1 832 200	kr/år, exkl moms

Investering

	dat. 21-10-07	SB/RB	ÄU
Schakt, Spont	132 545 694		132 545 694
Grundläggning, Pålning	101 412 187	68 960 287	32 451 900
Konstruktion, Bärande stomme	96 074 870	16 100 000	79 974 870
Stomkompletteringar	28 482 623		28 482 623
Nettoinvestering	358 515 374	85 060 287	273 455 087

P-lösen

P-lösen	275 000	kr/plats
P-lösen	14 300 000	kr
P-lösen extra	35 000	kr/plats
Platser för extra p-lösen	850	platser
P-lösen extra	29 750 000	kr
Summa P-lösen	44 050 000	kr

Parkeringsanläggning B2, Masthugget 43:15

Bokförda värden år 1 - 10

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Investering, kr	273 455 087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genomsnittlig avskrivning, år	60	4 557 585	4 557 585	4 557 585	4 557 585	4 557 585	4 557 585	4 557 585	4 557 585	4 557 585	
Utgående bokförda värden, kr	273 455 087	268 897 502	264 339 917	259 782 332	255 224 748	250 667 163	246 109 578	241 551 993	236 994 409	232 436 824	227 879 239

Marknadsvärde/Kassaflödesmetoden

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
KPI	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäkter parkering, kr	15 931 935	16 250 573	16 575 585	16 907 097	17 245 239	17 590 143	17 941 946	18 300 785	18 666 801	19 040 137	19 420 940	
Drift/UH/F-skatt, kr	-1 832 200	-1 868 844	-1 906 221	-1 944 345	-1 983 232	-2 022 897	-2 063 355	-2 104 622	-2 146 714	-2 189 649	-2 233 442	
Driftnetto, kr	14 099 735	14 381 729	14 669 364	14 962 751	15 262 006	15 567 246	15 878 591	16 196 163	16 520 086	16 850 488	17 187 498	
Periodiserad p-lösen, kr	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	1 762 000	
Summa intäkt, kr	15 861 735	16 143 729	16 431 364	16 724 751	17 024 006	17 329 246	17 640 591	17 958 163	18 282 086	18 612 488	18 949 498	
Kalkylränta	8,00%											
Yeild	6,00%											
Marknadsvärde	225 167 014	229 080 641	233 025 363	236 998 028	240 995 119	245 012 722	249 046 493	253 091 621	257 142 788	261 194 124		

Kassaflödesanalys år 1 - 10

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Driftnetto, kr	15 861 735	16 143 729	16 431 364	16 724 751	17 024 006	17 329 246	17 640 591	17 958 163	18 282 086	18 612 488	
Upplåningsränta, %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Räntekostnad, kr	-8 203 653	-8 066 925	-7 930 198	-7 793 470	-7 656 742	-7 520 015	-7 383 287	-7 246 560	-7 109 832	-6 973 105	
Resultat före skatt, kr	7 658 082	8 076 804	8 501 166	8 931 281	9 367 264	9 809 232	10 257 304	10 711 603	11 172 254	11 639 383	
Skatt, kr	20,60%	-1 577 565	-1 663 822	-1 751 240	-1 839 844	-1 929 656	-2 020 702	-2 113 005	-2 206 590	-2 301 484	-2 397 713
Resultat efter skatt, kr	6 080 517	6 412 983	6 749 926	7 091 437	7 437 608	7 888 530	8 144 299	8 505 013	8 870 770	9 241 670	
Avkastning	2,2%	2,4%	2,6%	2,7%	2,9%	3,1%	3,3%	3,5%	3,7%	4,0%	
Avkastning, genomsnitt år 1 - 10	3,0%										

Resultaträkning år 1 - 10

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Driftnetto, kr	15 861 735	16 143 729	16 431 364	16 724 751	17 024 006	17 329 246	17 640 591	17 958 163	18 282 086	18 612 488
Räntekostnad, kr	-8 203 653	-8 066 925	-7 930 198	-7 793 470	-7 656 742	-7 520 015	-7 383 287	-7 246 560	-7 109 832	-6 973 105
Avskrivning, kr	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585	-4 557 585
Resultat före skatt, kr	3 100 497	3 519 220	3 943 582	4 373 697	4 809 679	5 251 647	5 699 719	6 154 019	6 614 669	7 081 799
Skatt, kr	-1 577 565	-1 663 822	-1 751 240	-1 839 844	-1 929 656	-2 020 702	-2 113 005	-2 206 590	-2 301 484	-2 397 713
Resultat efter skatt, kr	1 522 932	1 855 398	2 192 341	2 533 853	2 880 023	3 230 945	3 586 715	3 947 428	4 313 185	4 684 086
Akkumulerat resultat, kr	1 522 932	3 378 330	5 570 672	8 104 524	10 984 547	14 215 492	17 802 207	21 749 635	26 062 820	30 746 906