

## Styrelsehandling

Utfärdat 2023-05-31

Diarienummer 0081-23

Handläggare

Carl Engström

Telefon: 031-774 37 46

E-post: carl.engstrom@p-bolaget.goteborg.se

# Svar på förfrågan angående Masthugget Öst

## Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag:

Styrelsen beslutar att besvara Södra Älvstranden Utveckling AB:s formella förfrågan enligt följande:

- Göteborgs Stads Parkering är inte intresserade av att överta byggrätten för parkeringsanläggning inom fastigheten Göteborg Masthugget 43:4, av skäl som framgår av handlingen
- Göteborgs Stads Parkering är fortsatt intresserade av att förvärva den färdigbyggda parkeringsanläggningen på B2-lotten förutsatt att:
  - a. Priset på den färdiga anläggningen baseras på marknadsvärdet, inte på produktionskostnaden
  - b. Ingen del av de risker som är förknippade med byggnationen överförs på bolaget
  - c. Avtalskonstruktionen är förenlig med lagen om offentlig upphandling och annan relevant lagstiftning
  - d. Anläggningen uppförs med en kvalitet som är i linje med bolagets övriga anläggningar likväl som Göteborgs Stads Tekniska handbok

## Sammanfattning

Inom området för detaljplan Masthuggskajen ska sammanlagt tre parkeringsanläggningar byggas för att säkerställa tillräcklig parkering för boende, verksamheter och besökare till området. Den östra anläggningen är en parkeringsanläggning i två våningsplan under mark inom exploateringslotten B2.

Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för att parkeringsanläggning inom B2-lotten uppförs men har inget intresse av ett vara en långsiktig ägare av anläggningen. Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutade därför 2020-09-21 att i första hand ställa en formell förfrågan till Göteborgs Stads Parkering om att överta byggrätten för

anläggningen samt att i andra hand överlåta parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande.

Att bygga ett underjordiskt garage i två våningar under mark är generellt ett byggprojekt med en högre risk. Garagekonstruktionen ligger i det här fallet dessutom i princip i direkt anslutning till Götatunneln. Bolagets bedömning är att projektet är komplext och att byggnationen är förknippad med stora risker. Både Södra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering konstaterar i respektive analys från 2021 att anläggningen skulle medföra nedskrivningar även om byggrättsvärdet sätts till noll. Kostnaderna för att bygga har därefter ökat.

Ett ägande av B2-garaget skulle vara helt i linje med bolagets ägardirektiv. Läget är dessutom attraktivt i relation till övriga anläggningar som bolaget äger; B2-garaget skulle tillsammans med P-hus Koffen och Masthugget Väst samt P-hus Skolgatan möjliggöra balansering och optimering mellan anläggningarna. Garaget är utpekad av staden som en viktig del i parkeringen för området. Bolaget bör därför fortsätta diskussionerna med Älvstranden om en affär där bolaget övertar en färdig anläggning. Det skulle även kunna vara ett alternativ att överta anläggningen ”halvfärdig”, efter det att de stora riskmomenten i konstruktionen har hanterats.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur social dimension**

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

## Ärendet

Ärendet avser svar på Södra Älvstranden Utveckling AB:s formella fråga om Göteborgs Stads Parkering vill förvärva byggrätten för en underjordisk parkeringsanläggning inom fastigheten Göteborg Masthugget 43:4 (Masthugget Öst/B2-garaget).

## Beskrivning av ärendet

Inom området för detaljplan Masthuggskajen ska sammanlagt tre parkeringsanläggningar byggas för att säkerställa tillräcklig parkering för boende, verksamheter och besökare till området. Den östra anläggningen är en parkeringsanläggning i två våningsplan under mark inom exploateringslotten B2. Ovanpå anläggningen ska bostäder och en förskola byggas.

I Exploaterings- och markfördelningsavtalet som tecknades 2019 framgår att exploateringslott B2 ska överlåtas till Stena Fastigheter och Riksbyggen. I avtalet finns en option inskriven som ger Stena Fastigheter och Riksbyggen rätt att överlåta byggrätten för parkeringsanläggningen vederlagsfritt till Södra Älvstranden Utveckling AB. Stena Fastigheter och Riksbyggen avser att utnyttja den optionen.

Enligt avtalet ansvarar Södra Älvstranden Utveckling AB för att parkeringsanläggning inom B2-lotten 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”*.

## Formell förfrågan

Älvstranden Utveckling AB har inget intresse av ett vara en långsiktig ägare av parkeringsanläggningen. Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutade därför 2020-09-21 att ge Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att *”i första hand ställa en formell förfrågan till Göteborgs Stads Parkerings AB om att överta byggrätten för anläggningen samt att i andra hand överlåta parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande”*. Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beslutade samma dag att ställa frågan till Göteborgs Stads Parkering.

Förfrågan presenterades på Göteborgs Stads Parkerings presidiummöte 2020-11-04 och har sedan varit uppe som information i styrelsen, senast 2021-11-17.

## Älvstrandens analys av alternativ

Södra Älvstranden Utveckling AB:s formella förfrågan kunde initialt inte behandlas av bolaget. Detta då Södra Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med Stena Fastigheter och Riksbyggen, under 2020 initierade ett utrednings- och projekteringsarbete för B2. Detta arbete resulterade i att parterna 2021-03-16 ingick ett *”Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2”* som bland annat reglerar villkor och principer för utförandet av grundläggning och parkeringsanläggningen.

Inom ramarna för samverkansavtalet analyserade Älvstranden Utveckling AB alternativa lösningar för parkeringsanläggningen. Dessa lösningar inkluderade bland annat en anläggning i endast ett våningsplan samt möjligheterna att flytta delar av parkeringen till källarplan inom en eller flera av Exploateringslotterna A1–A4 alternativt under allmän

plats på Halvön. Arbetet slutfördes i slutet av 2021 med slutsatsen att det ursprungliga förslaget om två våningar under exploateringslotten B2 är den bästa lösningen.

## **Gemensam utredning av alternativ**

Efter ett möte mellan Älvstranden Utveckling AB:s vd och Göteborgs Stads Parkerings vd så togs beslutet att tillsätta en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från respektive bolag. Arbetsgruppen har analyserat möjliga alternativ för en eventuell överlåtelse av anläggningen till Göteborgs Stads Parkering.

### **Ekonomi**

Göteborgs Stads Parkering gjorde 2021 en bedömning av byggkostnader för anläggningen tillsammans med Higab, med följande resultat:

- Stor risk att bygga i denna miljö
- Uppskattad kostnad 331 mnkr (~1,3 mnkr per plats)
- Nedskrivningsbehov

Älvstranden Utveckling AB gjorde en egen kalkyl samma år vilken landade i:

- Uppskattad kostnad 275 mnkr
- Marknadsvärde 225 mnkr
- Nedskrivningsbehov

Både Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering konstaterar i respektive analys från 2021 att anläggningen skulle medföra nedskrivningar även om byggrättsvärdet sätts till noll. Kostnaderna för att bygga har därefter ökat.

### **Risker**

Att bygga ett underjordiskt garage i två våningar under mark är generellt ett byggprojekt med en högre risk. Garagekonstruktionen ligger i det här fallet dessutom i princip i direkt anslutning till Götatunneln. Älvstranden Utveckling AB har bland annat konstaterat att schaktning för garaget behöver ske i mindre etapper och att spont behöver vara vattentät för att undvika risk för grundvattensänkning med sättningsskador på tunneln som följd. Det kommer även att krävas borrade stålrospålar till 100 % för att i största möjliga mån minska risk för massundanträngning.

I samband med att garaget byggs så ska Södra Älvstranden Utveckling AB även bygga grundläggning för ovanpåliggande byggnader. Grundläggning och garage hänger ihop i en gemensam konstruktion. Detta gör att Älvstranden är mer lämpade att bygga anläggningen. Södra Älvstranden Utveckling AB bör dessutom kunna driva projektet bättre än Göteborgs Stads Parkering då de har möjlighet att samordna byggnationen med halvön och redan har en upparbetad relation med de exploatörer som är involverade i projektet.

Utöver ovan risker så är det också en risk i att komma in sent i byggprojekt och överta redan ingångna avtal.

### **Status i arbetsgruppen**

Arbetsgruppen har i diskussionerna försökt att hitta en lösning som båda parter kan acceptera men har än så länge inte landat i ett skarpt förslag. Den gemensamma utredningen fortgår alltjämt med målet att hitta en framkomlig väg, med följande ingångsvärden:

- Södra Älvstranden Utveckling AB vill säkra löpande finansiering av anläggning under byggtiden
- Göteborgs Stads Parkering vill betala ett fast pris för en färdig anläggning och vill inte överta riskerna i projektet
- Affären måste vara förenlig med lagen om offentlig upphandling och annan relevant lagstiftning

Tänkbara lösningar stäms löpande av inom respektive bolag samt med extern juridisk expertis.

## Bolagets bedömning

Ett ägande av B2-garaget skulle vara helt i linje med bolagets ägardirektiv. Läget är dessutom attraktivt i relation till övriga anläggningar som bolaget äger; B2-garaget skulle tillsammans med P-hus Koffen och Masthugget Väst samt P-hus Skolgatan möjliggöra balansering och optimering mellan anläggningarna. Garaget är utpekad av staden som en viktig del i parkeringen för området och kommer, till skillnad från övriga två anläggningar, främst vara till för besökare. Anläggning är därför viktig för att skapa förutsättningar för levande centrumverksamheter i området. Samtidigt är anläggningen med sina 260 platser en liten anläggning i sammanhanget och har därför, jämfört med Masthugget Väst och Koffen, en mindre strategisk betydelse.

Bolagets bedömning är att projektet är komplext och att byggnationen är förknippad med stora risker. Givet de risker som har identifierats i projektet så är bolagets bedömning att byggrätten för B2-garaget inte bör övertas. Bedömningen delas av Älvstranden Utveckling AB:s egna konsulter som i en rapport från september 2021 konstaterat följande: *”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.”*

Bolaget bör dock fortsatt verka för att bli ägare till garaget. Bolaget bör därför fortsätta diskussionerna med Södra Älvstranden Utveckling AB om en affär där bolaget övertar en färdig anläggning. Det skulle även kunna vara ett alternativ att överta anläggningen ”halvfärdig”, efter det att de stora riskmomenten i konstruktionen har hanterats (när grundläggning, schakt och spont är klart och anläggningen är stomrest). Göteborgs Stads Parkering skulle därefter kunna utföra resterande arbete själva.

Carl Engström

Kristina Rejare

Chef Projektportfölj

Vd