

Styrelsehandling 18
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0488/20
2025-02-07
Handläggare: Abdurrahman Toryalay, Projektledare

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen 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@alvstranden.goteborg.se.

Informationsärende – upphandling och genomförande av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, Göteborg Masthugget 43:15 äskande av medel och mandat att teckna avtal

Ärendet syftar till att informera styrelsen om ett kommande beslutsärende 2025-03-12 för investering och genomförande av parkeringsanläggning B2 inom Masthuggskajen, samt mandat till Vd att teckna nödvändiga avtal.

Sammanfattning

Kommande investeringsbeslut gäller grundläggning och utbyggnad av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, Göteborg Masthugget 43:15. Parkeringsanläggningen planeras för 260 platser.



Kvarter B2 med underjordisk parkeringsanläggning i två plan.

Arbetet med förfrågningsunderlaget för upphandling har pågått sedan augusti 2024. Södra Älvstranden Utveckling AB planerar att färdigställa förfrågningsunderlaget under februari 2025, och annonsera förfrågningsunderlaget under mars 2025.

Planerad byggstart Q2, 2026 och planerat färdigställande Q1, 2030.

Under projekteringskedet har bolaget tagit fram en kostnadsuppskattning för parkeringsanläggningen och grundläggningen. [REDACTED]

Grundläggningen och parkeringsanläggningens stomme är gemensamhetsanläggningar samägda av Södra Älvstranden Utveckling AB, Stena Fastigheter Göteborg AB (Stena Fastigheter) och Riksbyggen Ekonomisk Förening (Riksbyggen). [REDACTED]

Det tillkommer kapitalkostnader, kostnadsstegring på grund av index och kostnader för offentlig konst enligt Enprocentregeln. Projektet jobbar med att verifiera innehållet i den framtagna kostnadsuppskattningen. En slutgiltig kostnadsuppskattning presenteras i det kommande beslutsärendet.

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 (bostadsrätter och hyresrätter) och en förskola. Riksbyggen bygger bostadsrätter och Stena Fastigheter bygger hyresrätter och förskola.

Stadsbyggnadskontoret har pekat ut parkeringsanläggningen som en av tre parkeringsnoder inom detaljplaneområdet 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 som ingår i det konsortium som bildats för att genomföra detaljplanen.

Exploaterings- och Markfördelningsavtalet reglerar bland annat att exploateringslott B2 ska överlåtas till Stena Fastigheter och Riksbyggen vilka initialt ska samäga exploateringslotten. Enligt avtalet har Stena Fastigheter och Riksbyggen rätt till att överlämna underbyggnadsrätt för parkeringsanläggningen till Södra Älvstranden Utveckling AB.

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.

Samverkansavtal för gemensamma arbeten och samordning

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.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Entreprenaden innehåller spontning, schaktning, grundläggning, betongarbeten, VVS, el och installationer. Parkeringsanläggningen kommer att uppföras i en blivande 3D-fastighet. Stena Fastigheter och Riksbyggen har skickat ansökan om klyvning till Lantmäteriet i vilket även ingår 3D-bildning av parkeringsfastigheten.

Södra Älvstranden Utveckling deltar i en gemensam arbetsgrupp med Stena Fastigheter och Riksbyggen för att komplettera ansökan för lantmäteriförrättningen.

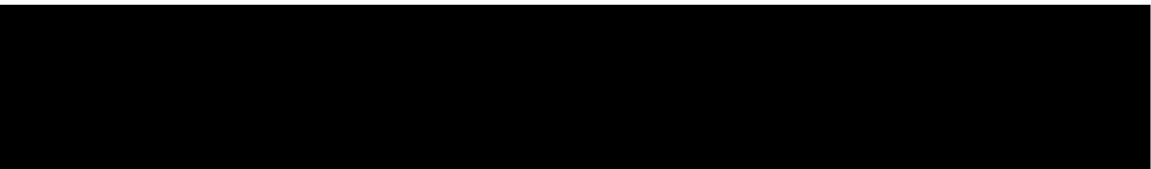
Grundläggning är gemensamhetsanläggning där parkeringsfastigheten och bostadsfastigheterna har andelstal på 32 respektive 68 %. Andelstalen bygger på BTA-fördelning mellan parkeringsanläggning och bostadsfastigheterna.

Även en stor del av parkeringsanläggningens betongstomme är gemensamhetsanläggning: de vertikala konstruktionerna i parkeringsanläggningens stomme bär last från bostadsfastigheterna. Enligt samverkansavtalet är andelstal för bärande vertikala konstruktioner i parkeringsanläggningens stomme för parkeringsfastigheten respektive bostadsfastigheterna 90 % respektive 10 %. Andelstalen bygger på marginell kostandspåverkan från bostadsfastigheterna i parkeringsanläggningen.

I Södra Älvstranden Utveckling AB:s kommande upphandling av entreprenaden ingår uppförande och utbyggnad av gemensamhetsanläggningar. Stena Fastigheter och Riksbyggen ersätter Södra Älvstranden Utveckling AB för sina andelar av entreprenad och byggherrekostnader.



Det tillkommer kapitalkostnader, kostnadsstegring på grund av index och kostnader för offentlig konst enligt Enprocentregeln. Projektet jobbar med att verifiera innehåll i den framtagna kostnadsuppskattningen. En slutgiltig kostnadsuppskattning presenteras vid det kommande beslutsärendet.



Bedömning ur en ekologisk dimension

Under projekteringsskedet har bolaget arbetat utifrån klimatmålen i Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram samt Masthuggskajens klimathandlingsplan för att minska CO2e-utsläpp.

Eftersom projektet kräver stora mängder betong har fokus legat på att studera och analysera olika scenarier för att minska CO2e-utsläpp, genom att optimera konstruktionen och undersöka möjligheten att använda alternativa bindemedel i stället för cement. Projektet har haft



stor nytta av innovationsprojektet Betcrete 3.0 för analyser av hur klimatbelastningen från betonganvändning kan minska.

Enligt bolagets miljö- och klimatrådgivning, som konkretiserar stadens klimatmål för byggprojekt, ska utsläppen för projekt som påbörjas 2026 minska med netto 58 % jämfört med baslinjen från 2020. Beräkningen av klimatmålen för konstruktionen kommer att fördjupas inför att förfrågningsunderlaget annonseras.

Projektet har undersökt entreprenadens påverkan på omgivningen och behovet av miljötillstånd för vattenverksamhet. Bedömningen blev att entreprenadens inverkan på vattenförhållandena bedöms vara lokal och mycket liten eller obetydlig och begränsad till byggskede. Inom eventuellt påverkansområde finns inga intressen som kan skadas, varför undantagsregeln 12 § 11 kap MB, kan tillämpas.

Bedömning ur en social dimension

Parkeringsanläggningen är av Stadsbyggnadskontoret utpekad som en av tre parkeringsnoder inom detaljplaneområdet. Parkeringsanläggningen uppförs för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för främst besökare men även boende och verksamheter i området. I parkeringsanläggningen planeras för totalt 260 parkeringsplatser varav 52 platser är tillståndsparkeringar och 208 platser besöksparkeringar.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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