

Styrelsehandling 8
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0488/20
2025-03-12
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.

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

Förslag till beslut

1. Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att investera [REDACTED] exklusive mervärdeskatt för utbyggnad av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, Göteborg Masthugget 43:15.
2. Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Vd mandat att underteckna överlåtelseavtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening, Stena Fastigheter Masthuggskajen 3 AB och Stena Fastigheter Masthuggskajen 4 AB för övertagande av parkeringsfastigheten (3D fastighet).
3. Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att ensam underteckna samtliga nödvändiga handlingar och avtal samt beslut för uppförande av parkeringsanläggningen.

Sammanfattning

Ärendet har varit upp i styrelsen som informationsärende 2025-02-07.

Ärendet avser en förfrågan till styrelsen om att bevilja investeringsmedel om [REDACTED] exklusive mervärdeskatt, i syfte att Södra Älvstranden Utveckling AB ska kunna annonsera förfrågningsunderlag för upphandling av parkeringsanläggningen inom exploateringslott B2 i enlighet med åtaganden i "Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringslotten B2". I detta belopp ingår [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Kvarter B2 med underjordisk parkeringsanläggning i två plan.

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.

Arbetet med förfrågningsunderlaget för upphandling har pågått sedan augusti 2024. Södra Älvstranden Utveckling AB planerar att annonsera förfrågningsunderlaget för upphandling av entreprenaden under Q1/Q2, 2025.

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

Utbyggnad av parkeringsanläggning inom exploateringslotten B2 är en förutsättning för genomförande av den lagakraftvunna detaljplanen. Parkeringsanläggningen bidrar till fungerande mobilitets- och parkeringsfunktioner av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har pekat ut parkeringsanläggningen som en av tre parkeringsnoder inom detaljplaneområdet för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för boende, verksamma och besökare. Denna parkeringsanläggning planeras huvudsakligen för besökare till både Masthuggskajen och angränsande områden där fördelning mellan besöks- och tillståndsparkeringsplatser är 80 % (cirka 208 platser) respektive 20 % (52 platser).

Göteborgs Stads Parkering AB äger, utvecklar och förvaltar parkeringsanläggningar Koffen och Masthugget Väst inom detaljplaneområdet. Södra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering AB har fört dialog om ansvar och process för utveckling, förvaltning och ägande av parkeringsanläggning B2 sedan 2020. Göteborgs Stads Parkering AB beslutade under 2023 att bolaget är intresserad av att förvärva den färdigbyggda parkeringsanläggningen till marknadspris av Södra Älvstranden Utveckling AB.

Södra Älvstranden Utveckling AB ska på sikt inte äga några fastigheter inom Masthuggskajen. Av den anledningen har bolaget för avsikt att avyttra

parkeringsanläggningen till marknadsvärde efter att parkeringsanläggningen har färdigbyggts och bolaget har förvaltat anläggningen under en period så att anläggningen kan värderas till verkligt marknadsvärde baserat på det driftnettot anläggningen kan generera.

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.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Investeringen genomförs som en del av bolagets åtagande för genomförande av den lagakraftvunna detaljplanen. Bolaget ska på sikt inte äga några fastigheter därav har bolaget för avsikt att initialt förvalta anläggningen efter den är byggd så att anläggningen kan värderas till verkligt marknadsvärde med det driftnettot anläggningen ska generera och därefter avyttra anläggningen.

Bolaget har

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.

Bolaget arbetat utifrån klimatmålen i Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram samt Masthuggskajens klimathandlingsplan för att minska CO2e-utsläpp.

Bedömning ur en social dimension

I parkeringsanläggningen planeras för totalt 260 parkeringsplatser varav 52 platser är tillståndsparkering och 208 platser besöksparkering.

Ärendet

Ärendet avser en förfrågan till styrelsen om att bevilja investeringsmedel om [REDACTED] exklusive mervärdesskatt, i syfte att Södra Älvstranden Utveckling AB ska kunna annonsera förfrågningsunderlag för upphandling samt utbyggnad av parkeringsanläggningen inom exploateringslott B2 i enlighet med åtaganden i "Samverkansavtal avseende gemensamma arbeten och samordning inom exploateringsloten B2". Total investering för att uppföra parkeringsanläggningen beräknas uppgå till [REDACTED] vid projektets slutförande år 2030.

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 exploitörer kan utföra planerad ovanpåliggande byggnation inom vid var tid gällande tidplan och utbyggnadsordning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för "Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan mfl inom stadsdelen Masthugget" medger att det uppförs en parkeringsanläggning i två våningsplan under mark inom exploateringsloten B2. Ovan mark ska exploateringsloten 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 exploateringsloten. Av avtalet följer även att Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för att parkeringsanläggning inom exploateringsloten uppförs på ett sätt och inom en tid som innebär att exploitörerna kan utföra planerad byggnation av bostäder och förskola inom vid var tid gällande tidplan och utbyggnadsordning, samt att Stena Fastigheter och Riksbyggen har rätt till att vederlagsfritt överlämna underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen till Södra Älvstranden Utveckling AB.

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.

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 i stället flyttas till källarplan inom en eller flera av Exploateringslotterna A1–A4 eller under allmän plats på Halvön.

Utredningen om en annan parkeringslösning avslutades i september 2021. Södra Älvstranden Utveckling AB har på basis av denna utredning dragit slutsatsen att det bästa för exploatering av detaljplaneområdet är att parkeringsanläggningen uppförs enligt ursprunglig plan, det vill säga i två våningar under exploateringslotten B2.

Göteborgs Stads Parkering 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 Parkering AB om att överta underbyggnadsrätten för parkeringsanläggningen samt att andra hand överlåta parkeringsanläggningen till annan fastighetsägare genom ett konkurrensutsatt förfarande.

På styrelsesammanträde 2023-05-31 beslutade styrelsen för Göteborgs Stads Parkerings AB att Göteborgs Stads Parkering AB inte är intresserade av att överta byggrätten, men är fortsatt intresserade av att förvärva den färdigbyggda parkeringsanläggningen på B2-lotten till ett marknadspris.

Södra Älvstranden Utveckling AB ska på sikt inte äga några fastigheter inom Masthuggskajen. Av den anledningen har bolaget för avsikt att avyttra parkeringsanläggningen till marknadsvärde efter att parkeringsanläggningen har färdigbyggt och bolaget har förvaltat anläggningen under en period så att anläggningen kan värderas till verkligt marknadsvärde baserat på det driftnettot anläggningen kan generera.

Projektering av Parkeringsanläggningen

Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag har pågått sedan augusti 2024. Granskade handlingar levererades av projekteringsgruppen under februari 2025. För tillfället arbetar bolaget med att sammanställa relevanta dokument och bilagor för att färdigställa upphandlingsdokumenten.

Upphandling och genomförande av Parkeringsanläggningen

Annonsering av upphandlingsdokument planeras under mars/april 2025. Tilldelning av entreprenaden planeras inför sommaren 2025. Startmöte med entreprenören planeras under hösten 2025, och byggstart (spaden i backen) planeras april/maj 2026.

Bolaget arbetar med att välja optimal entreprenad- och upphandlingsform för projektet. Två olika alternativ, totalentreprenad med fast pris, samt samverkansentreprenad (totalentreprenad i samverkan) har diskuterats. Med avseende på projektets tekniska komplexitet och riskprofil kan båda alternativen ha för- och nackdelar. Beslut om entreprenadform ska fattas av bolaget innan upphandlingsdokumenten annonseras.

Entreprenaden innehåller schaktning, spontning, grundläggning, betingarbeten och installationer. Entreprenaden kommer att delas upp i olika huvuddelar för att säkerställa tydligt ansvar, projekt och kostnadsstyrning under entreprenadtiden.

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

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.
- 2021-11-22 Styrelsebeslut om investering för projektering av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, Göteborg Masthugget 43:15.
- 2025-02-07 Information till styrelsen om upphandling och genomförande av parkeringsanläggning inom exploateringslott B2, Göteborg Masthugget 43:15 äskande av medel och mandat att teckna avtal.

Sammanhang

Bolaget bedömer att styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Investering

Investeringen betraktas som en fastighetsinvestering. Projektet kommer att drivas inom avdelningen för markutveckling, och överlämnas till bolagets avdelning för fastighetsförvaltning när anläggningen är färdigbyggd. Detta äskande för totalinvestering inkluderar styrelsens (2021-11-22) beslutade medel för projektering och byggherrekostnader på [REDACTED].

Totalt beräknad kostnad, i januari 2025 års penningvärde, för att uppföra parkeringsanläggningen inklusive grundläggning för parkeringsanläggningen och bostadsfastigheterna beräknas uppgå till [REDACTED] exklusive mervärdesskatt. 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. Södra Älvstranden Utvecklings projektkostnader, i januari 2025 års penningvärde uppskattas till cirka [REDACTED].

[REDACTED]

Byggstart av projektet är planerat till april/maj 2026 och genomförandetiden uppskattas till cirka 4 år, med färdigställande planerat Q4 2029/Q1 2030. Detta innebär att bolagets investering kommer att influeras av de allmänna kostnadsstegringarna till följd av inflation. Då projektet kräver kapitalbildning under relativt lång tid tar bolaget höjd för kapitalkostnader för denna investering. [REDACTED]

Bedömt marknadsvärde och avkastningsmål

Bolaget har inför beslut om investering för projektet genomfört en uppdaterad analys av projektets lönsamhet. Analysen har bedömt lönsamheten utifrån kostnader för produktion, drift och underhåll samt bedömda intäkter från parkeringsverksamhet. Intäktsnivåerna har beräknats i jämförelse med motsvarande parkeringsintäktsnivåer i området i och omkring Masthugget. Utifrån bedömd lönsamhet har bolagets ledning satt avkastningsmål [REDACTED] för denna investering.

Mervärdesskatt

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

Risker

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. Garaget ligger i anslutning till flera objekt som behöver skyddas under mark och grundläggningsarbeten. Ett utförligt kontrollprogram för att följa upp rörelser under entreprenadtiden har tagits fram. Detta kontrollprogram kommer att följas upp av både Södra Älvstranden Utveckling i egenskap av beställare och den entreprenören som ska handlas upp för denna entreprenad.

Organisation

Projektet är del av avdelningen för markutveckling. Resurser i form av projektledning, controller, juridik, lantmäteri, kommunikation tillsätts från bolagets interna resurser. Byggherreorganisationens behov av teknisk kompetens, till exempel bygglösning, granskande funktioner för geoteknik och konstruktion, mätning, osv kommer att handlas upp innan entreprenör kontrakterats.

Tidplan

- April 2025 Annonsering av upphandlingsdokument.
- Juni 2025 Tilldelning och kontraktskrivning.
- Aug 2025 Startmöte.
- April/Maj 2026 Byggstart (Spaden i backen).
- April/Maj 2028 Slutbesiktning av betongarbeten och överlämning till Stena Fastigheter och Riksbyggen.
- Januari 2030 Ibruktagande av garage.

Sammanhang

Bolaget bedömer att styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet.

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 då 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 kostnadspåverkan 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.

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 klimatramverk, 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 verksamma i området. I parkeringsanläggningen planeras för totalt 260 parkeringsplatser varav 52 platser är tillståndsparkeringar och 208 platser besöksparkeringar.