

Styrelsehandling

Utfärdat 2024-04-14

Diarienummer PAR-2025-00118

Handläggare

Carl Engström

Telefon: 031-774 37 00

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

Förlängning av avtal avseende Frihamnen etapp 1

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen ger vd i uppdrag att underteckna förlängning av markanvisningsavtal avseende Frihamnen etapp 1, samt tillhörande samarbetsavtal 1 och 2, med Göteborgs Frihamns AB, förutsatt att bolagets åtaganden inte har förändrats i relation till ursprungliga avtal.
2. Styrelsen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Bolaget ingick våren 2015 markanvisningsavtal för utvecklingen av Frihamnens första etapp. Markanvisningen avser 6 500 kvm BTA, dvs dryga 200 platser. Under 2015 och 2016 tecknades även Samarbetsavtal 1 och 2 vilka reglerar hur markanvisade parter ska samarbeta i detaljplanen för etapp 1 samt, i Samarbetsavtal 2, en djupare detaljering av parternas ambitioner i utvecklingen etapp 1. I Samarbetsavtal 2 gavs bolaget också rollen som parkeringsaktör för hela etapp 1, det vill säga ett större åtagande än markanvisningen (totalt ca 1000 platser). Avtalen gäller fram till dess att exploaterings- och markfördelningsavtal samt överlåtelseavtal tecknas.

Hösten 2017 pausade Älvstranden det pågående planarbetet efter att ha identifierat för många osäkerheter i projektet. Omtaget i Frihamnen startade våren 2018 och pågick fram till 2020. Resultatet av arbetet ligger till grund för en revidering av Planprogrammet för hela Frihamnen vilket startartades upp av stadsbyggnadsförvaltningen under 2024.

Gällande markanvisningsavtal är förlängt i sex gånger tidigare och löper till och med 2024-04-30. Älvstranden Utveckling AB:s vd har per mail låtit meddela markanvisade parter att man önskar erbjuda en förlängning av ingångna avtal. Förlängningen gäller samtliga delar av respektive parts markanvisningsavtal med bilagor samt samverkansavtal 1 och 2 med tilläggsavtal och bilagor. Förlängning kommer att erbjudas under förutsättning att styrelsen i Älvstranden Utveckling AB tar beslut om att möjliggöra en förlängning på styrelsemöte den 22 april. Bolaget har därför ännu inte erhållit något avtal för förlängningen. Då förlängningen behöver vara genomförd senast den 30 april föreslås styrelsen ge vd i uppdrag att underteckna avtalen förutsatt att bolagets åtaganden inte har förändrats i relation till ursprungliga avtal.

Det noteras att Älvstranden Utveckling AB utöver detta flaggat för att förutsättningarna för utvecklingen av Frihamnen har förändrats så pass mycket att det kommer att påverka det fortsatta arbetet. Älvstranden Utveckling AB har därför bjudit in till ett informationsmöte fredagen den 5 september för att diskutera förutsättningarna för en omförhandling av avtalen.

Frihamnen är stadens största stadsutvecklingsprojekt och bolaget är en naturlig part för att hantera parkering och mobilitet i området. Bolaget ser därför ingen anledning till att i detta läge inte förlänga avtalen. Det noteras också att Samarbetsavtal 2 inte innebär några juridiska skyldigheter för bolaget att uppföra p-anläggningar om exploaterings- och markfördelningsavtal inte tecknas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanearbetet är pausat. Inga kostnader kommer faktureras förrän detaljplanearbetet återupptas.

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.

Bilagor

1. Undertecknat markanvisningsavtal Frihamnen med bilagor
2. Förlängning 6 av markanvisningsavtal Parkeringsbolaget
3. Samarbetsavtal 1
4. Samarbetsavtal 2
5. Tilläggsavtal till Samarbetsavtal 2

Ärendet

Ärendet avser förlängning av tidigare tecknat markanvisningsavtal med bilagor samt samverkansavtal 1 och 2 med tilläggsavtal och bilagor. Nuvarande förlängning löper ut 2025-04-30.

Beskrivning av ärendet

Frihamnen är ett av flera områden runt älven som ska exploateras för att skapa nya stadsdelar. Frihamnsområdet bedöms omfatta runt 1,5 miljoner kvadratmeter BTA bostäder och lokaler. Utveckling av Frihamnen är tänkt att ske i etapper. Målet för Frihamnens första etapp är att skapa över 3 000 bostäder och över 2 000 arbetsplatser. Bolagets ansvar i Frihamnen är att skapa ett enhetligt parkeringserbjudande och en hållbar mobilitetslösning över tid. Med samnyttjande i gemensamma anläggningar kan antalet p-platser som byggs optimeras och begränsas.

Bolaget ingick en avsiktsförklaring 2014 och under sökte därefter, på styrelsens uppdrag, en markanvisning för första delen av Frihamnen etapp 1. Bolaget erhöll markanvisning och avtal tecknades med Göteborgs Frihamns AB (Älvstranden Utveckling AB) i mars 2015. Markanvisningen omfattar 6 500 kvm BTA, dvs dryga 200 platser. I markanvisningen tydliggörs följande: ”Byggherren ska särskilt arbeta med mobilitet och parkeringsfrågor. För Frihamnen krävs en långsiktig och innovativ helhetslösning gällande parkering.”.

Efter markanvisningen bildades ett konsortium bestående av det 8 markanvisade parterna. För konsortiets samarbete med att ta fram detaljplanen för etapp 1 tecknades *Samarbetsavtal 1* i augusti 2015. Till följd av få BTA i markanvisningen är bolagets andel i konsortiet 1,6 %.

I april 2016 tecknade bolagen *Samarbetsavtal 2* där bolaget för etapp 1 ska ”ges möjlighet att anlägga enligt detaljplanen erforderliga parkeringsplatser för bilar”. Det innebär att bolaget har ett åtagande att vara en drivande kraft i hur parkeringslösningar för hela etapp 1 ska utformas. Syftet med det utökade åtagandet var också att kunna säkerställa en tillgänglighet under områdets uppbyggnad och etablering.

Avtalen gäller fram till dess att exploaterings- och markfördelningsavtal samt överlåtelseavtal tecknas.

Arbetet med Frihamnen har därefter gått långsamt:

- Hösten 2017 pausade Älvstranden Utveckling det pågående planarbetet med Frihamnen efter att ha identifierat för många osäkerheter i projektet. Omtaget i Frihamnen startade våren 2018 med en öppen ”kunskapsresa” och fortsatte sedan i en mer formaliserad process mot ”Helhetsgrepp Frihamnen” som avslutades under 2019. Under processen enades samtliga berörda kommunala förvaltningar och bolag om ett nytt överordnat strukturförslag för det fortsatta arbetet. En tillhörande exploateringskalkyl togs fram under samma period för att få grepp om ekonomin.
- Älvstranden Utveckling såg under sommaren 2019 ett behov av att som bolag utvärdera planeringsförutsättningarna, samt göra en egen kvalitetssäkring och analys av förslaget avseende ekonomi, kvalitet och risk. Detta arbete slutfördes 2020.
- Beslut om att starta detaljplanearbete för ”Detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron inom stadsdelarna Tingstadsvassen och Lundbyvassen”, kallad DP0, togs

i Stadsbyggnadsnämnden i juni 2023. Polestar Performance AB är exploatör. I augusti 2023 togs ett direktörsbeslut på SBF att återstarta uppdraget för uppdatering av Program för Frihamnen och del av Ringön, som startades 2019 men varit pausat sedan februari 2021.

- Älvstranden Utveckling AB har fått ett nytt uppdrag samt beslut om avvecklingsplan. Göteborgs Stads exploateringsförvaltning kommer nu själv utveckla sin mark, vilket utgör ca 40% av totalarealet i inre Frihamnen.
- Politiken beslutar att Älvstranden Utveckling AB inte längre ska arbeta med den så kallade "Frihamnsmodellen" (en modell för att i markanvisning ställa krav på hyresnivå för hyresrätter).
- Stadsbyggnadsförvaltningen som har tagit över ansvaret för arbetet med Frihamnen startade upp programarbetet under hösten 2024.

Arbetet med planprogrammet förväntas pågå fram till våren 2026. Det är tydligt att det kommer att bli en betydande ändring i uppdelningen av detaljplaner jämfört med tidigare, samt att detaljplan 1 och detaljplan 2 inte kommer slutföras i tidigare beslutad omfattning och ordning. Eftersom detaljplanearbetet är pausat kommer inga kostnader att faktureras förrän detaljplanearbetet återupptas.

Förlängning av avtal

Gällande markanvisningsavtal är förlängt i sex gånger tidigare och löper till och med 2024-04-30. Älvstranden Utveckling AB:s vd har per mail låtit meddela markanvisade parter (Frihamnens konsortium) att man önskar erbjuda en förlängning av ingångna markanvisningsavtal. *"Förlängningen gäller samtliga delar av markanvisningsavtalet med bilagor samt samverkansavtal 1 och 2 med tilläggsavtal och bilagor"*.

Förlängning kommer enligt Älvstranden Utveckling AB att erbjudas *"under förutsättning att styrelsen tar beslut för möjliggörande av förlängning på styrelsemöte den 22 april"*. Bolaget har därför ännu inte fått ta del av något förslag på avtal avseende förlängningen. Då förlängningen behöver vara genomförd senast den 30 april föreslås styrelsen ge vd i uppdrag att underteckna avtalen förutsatt att bolagets åtaganden i förlängningarna inte har förändrats i relation till ursprungliga avtal.

Omförhandling

Även om samtliga parter godkänner en förlängning av avtalen så har Älvstranden Utveckling AB flaggat för att förutsättningarna för utvecklingen av Frihamnen har förändrats så pass mycket att det kommer att påverka det fortsatta arbetet. Älvstranden Utveckling AB har därför bjudit in till ett informationsmöte fredagen den 5 september för att diskutera förutsättningarna för en omförhandling.

Bolagets bedömning

Bolaget har goda möjligheter att vara en drivande kraft i att skapa parkeringslösningar i Frihamnen. Bolagets medverkan är dock beroende av att rätt förutsättningar ges för att bygga parkeringsanläggningar. Det är därför av största vikt att bolaget säkerställer att de förslag som tas fram är förenliga med bolagets krav och målsättningar, inte minst ur ett ekonomiskt perspektiv.

Frihamnen är stadens största stadsutvecklingsprojekt och bolaget är en naturlig part för att hantera parkering och mobilitet i området. Bolaget ser därför ingen anledning till att i detta läge inte förlänga avtalen. Det noteras också att Samarbetsavtal 2 inte innebär några

juridiska skyldigheter för bolaget att uppföra p-anläggningar om exploaterings- och markfördelningsavtal inte tecknas.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt enligt 10 kap. 3 § kommunallagen.

Carl Engström

Kristina Rejare

Avdelningschef Investeringsprojekt
och tidiga skeden

Vd