Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-10-06
Ärendenummer PAR-2026-00362

Handläggare
Carl Engström
Telefon: 031-774 37 46
E-post: carl.engstrom@p-bolaget.goteborg.se

Förlängning av avtal Frihamnen etapp 1

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag:

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att underteckna förlängning av markanvisningsavtal avseende Frihamnen etapp 1, samt tillhörande samarbetsavtal 1 och 2, med Göteborgs Frihamns AB, förutsatt att möjlighet till förlängning ges och att bolagets åtaganden inte har förändrats i relation till ursprungliga avtal.

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. 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. Arbetet med uppdatering av planprogrammet pågick fram till våren 2026 och programmet är nu ute på samråd.

Gällande markanvisningsavtal är förlängt i åtta gånger tidigare och löper till och med 2025-10-31. Älvstranden Utveckling AB har vid författandet av detta TU ännu inte tagit något beslut om en förlängning av avtalen. Det är därmed osäkert om en förlängning kommer att bli aktuell. Bolaget har inte heller erhållit något förslag på avtal för den eventuella förlängningen. Då förlängningen, om den blir aktuell, behöver vara genomförd senast den 31 oktober föreslås styrelsen ge vd i uppdrag att underteckna avtalen förutsatt att en förlängning är möjlig och förutsatt att bolagets åtaganden inte har förändrats i relation till ursprungliga avtal.

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

Inga kostnader kommer att 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 som ingår i beslutsunderlaget

1. Undertecknat markanvisningsavtal Frihamnen med bilagor
2. Samarbetsavtal 1
3. Samarbetsavtal 2
4. Tilläggsavtal till Samarbetsavtal 2

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser förlängning av tidigare tecknat markanvisningsavtal med bilagor samt samverkansavtal 1 och 2 med tilläggsavtal och bilagor. Nuvarande förlängning löper ut 2026-10-31.

Arbetet med Frihamnen

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. 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 pågick fram till våren 2026. Förslag på uppdaterat program för Frihamnen och del av Ringön är nu ute på samråd.

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 åtta gånger tidigare och löper till och med 2026-10-31. Älvstranden Utveckling AB har vid författandet av detta TU ännu inte tagit något beslut om en förlängning av avtalen till 2027. Det är därmed osäkert om en förlängning kommer att bli aktuell. Bolaget har inte heller erhållit något förslag på avtal för den eventuella förlängningen. Då förlängningen, om den blir aktuell, behöver vara genomförd senast den 31 oktober föreslås styrelsen ge vd i uppdrag att underteckna avtalen förutsatt att en förlängning är möjlig och förutsatt att bolagets åtaganden inte har förändrats i relation till ursprungliga avtal.

Bolagets bedömning

Bolaget har goda möjligheter att vara en drivande kraft i att skapa parkeringslösningar i Frihamnen. 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.

Carl Engström	Emir Slavotic
avdelningschef Investeringsprojekt och tidiga skeden	vd