

Utestående frågor Skeppsbrogaraget

Per Osvald är projektledare för stadsbyggnadsnämndens uppdrag innebärande *att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron*. Göteborg Stads Parkering AB har blivit ombudade av Per Osvald att inkomma med bolagets bild av utestående frågor i samband med kommunfullmäktiges beslut att avbryta byggnationen av Skeppsbrogaraget.

Avtal

Genomförandeavtalet

Parter

Bolaget och Södra Älvstranden Utveckling AB

Syfte

Säkerställa uppförandet av Skeppsbrogaraget.

Bolaget bedömning

Göteborgs stad är ytterst ägare till avtalets båda parter. Bolagens gemensamma ägare har beslutat att avbryta byggnationen av Skeppsbrogaraget. Eftersom den grundläggande förutsättningen för avtalet, den gemensamma ägarens vilja att garaget byggs, inte längre kvarstår bör avtalet i de delar som avser bolagets skyldigheter att bygga garaget lämnas utan avseende (36 § Avtalslagen).

Avtal om parkeringsköp

Parter

Bolaget och Fastighets AB Riverton

Syfte

Parkeringsköp i den framtida anläggningen.

Bolaget bedömning

Parkeringsköpet avser 15 platser i den framtida anläggningen till en kostnad av 0 kr. Avtalet är för sin giltighet beroende av att bolaget får bygglov för parkeringsanläggningen. Bolaget har inte fått något bygglov varför avtalet till alla delar är förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

7. AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtal är för sin giltighet beroende av att Byggnadsnämnden meddelar bygglov för uppförande av Anläggningen samt att detsamma vinner laga kraft. För det fall angiven giltighetsförutsättning inte uppfylls är detta Avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

Figur 1 - Utdrag ur avtal

Platsgaranti Mercur

Parter

Bolaget och Kommanditbolag Biet
(med koppling till avtal mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Kommanditbolag Biet)

Syfte

Säkra Mercur-husets bygglovspliktiga parkering under exploatering av Skeppsbron samt vissa löften avseende parkering i den framtida parkeringsanläggningen.

Bolaget bedömning

Avtalet reglerar KB Biets behov av platser under byggande av parkeringsanläggning för Skeppsbron. Bolaget har i sin tur ett avtal med Södra Älvstranden Utveckling AB (markägaren) om upplåtelse av mark för att lösa åtagandet mot KB Biet. Avtalen innebär i korthet att SÄUAB åtar sig att upplåta platser till bolaget som i sin tur upplåter platser till KB Biet.

Vem som blir huvudman för den slutliga lösningen är än så länge inte klart. Stadsbyggnadsförvaltningen har ansvaret för en ny detaljplan i vilken parkeringsfrågan ska utredas igen. Det är inte klart om bolaget kommer att vara någon part i den framtida planen. Fram till dess att detta är klart så har SÄUAB ansvaret för att säkra parkering för KB Biet.

Villkor för åtagande

Detta åtagande gäller under förutsättning att Göteborgs Stads Parkerings AB upplåter mark för att fullgöra möjligheten att garantera de 28 platserna över tid. Upplåtelsen har garanterats via en överenskommelse av Södra Älvstranden Utveckling AB (se bifogad överenskommelse).

Om inte Göteborgs Stads Parkerings AB blir huvudman för den slutliga lösningen åligger det Södra Älvstranden Utveckling att säkerställa att KB Biet erhåller sina platser.

Figur 2 - Utdrag ur avtal mellan bolaget och KB Biet

Södra Älvstranden Utveckling AB som ägare av marken inom detaljplaneområdet Skeppsbron garanterar härmed att vi upplåter yta till Göteborgs Stads Parkerings AB så att de kan tillse att KB Biet över tid kommer lösa de bygglovspliktiga parkeringarna (31 st) till dess att den av permanenta lösningen är på plats. Södra Älvstranden Utveckling AB har rätt att anvisa vilken yta vi finner lämplig samt att vid behov kunna flytta på ytan.

Figur 3 - Utdrag ur avtal mellan SÄUAB och KB Biet

Fastighet

Fastighet Inom Vallgraven 51:3, norra nedfarten

Bolaget är ägare till den färdigbyggda nedfarten i norr.

Bolagets bedömning

Ingen åtgärd. Bolaget kvarstår som ägare.

Servitut norra nedfarten

Norra nedfarten har en utbredning som är större än den egna fastigheten. Delar av nedfarten ligger på allmän plats. För detta har två servitut tecknats, ett för utrymning och ramp och ett för grundläggning,

Bolagets bedömning

Ingen åtgärd. Servituten kvarstår.

Preliminär fastighet för garaget

Fastighetsbildning för garaget ute i älven är en pågående förrättning.

Bolagets bedömning

Det finns ingen anledning för bolaget att bli ägare till utrymmet i älven. Bolaget bedömer dock att det inte är någon brådska med att avbryta ärendet. Bolaget avvaktar arbetet med ny detaljplan.

Servitut södra nedfarten

Två servitut är skapade för den tänkta nedfarten i garagets södra del, ett för utrymning och ramp och ett för grundläggning.

Bolagets bedömning

Servituten fyller ingen funktion om när garaget inte byggs. Servituten bör därför upphävas.

Ekonomi

Bidrag för allmän plats och grundläggning

Under projektet gång beslutades det att staden, via Älvstranden Utveckling, skulle bidra till byggande av garaget utifrån att en del av byggnationen avser allmän plats samt grundläggning för ovanpåliggande byggnader. Det beslutades att 80 mnkr skulle betalas till bolaget. Av dessa 80 mnkr har 70 mnkr betalats ut.

I projekteringen av garaget fick anlitate konsulter i uppdrag att dela upp garagets totala kostnad i två delar: garaget respektive allmän plats och grundläggning för hus. Konsulterna

beräknade fördelningen till 63,9 % garage och 36,1 % grundläggning. Detta medför att tidigare bedömning om 80 mnkr är en för låg ersättning.

Av upparbetade kostnader avser 48 mnkr allmän plats och grundläggning för ovanpåliggande konstruktion. Det innebär att 22 mnkr ska återbetalas.

Projektkostnad, prognos (mnkr)	133
Andel allmän plats och grundläggning	36,1%
Andel av projekteringen (mnkr)	48
Utbetalt	70
Ska återbetalas	22

Figur 4 - Upparbetade kostnader för allmän plats och grundläggning

Övrigt

Arbete med konstgestaltning har slutförts och bolaget har meddelat konstnären att vi inte kommer att förlänga avtalet.