

Styrelsehandling 19  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0038/20  
2020-02-07  
Handläggare: Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

## **Informationsärende – Försäljning av Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8) samt del av Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5)**

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige beslutade 2014-06-05 om försäljning av fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8) samt fastigheten Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5) till Higab AB.

Älvstranden Utveckling och Higab är överens om att fullfölja Kommunfullmäktiges beslut om försäljning av båda fastigheterna. Båda parter har kommit överens om att ta fram en gemensam värdering och genomföra försäljningen.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Hyressättning om 550 kr/kvm är utgångspunkt för bedömning av marknadsvärdet för båda fastigheterna. Marknadsvärdet uppgår till 6,5 miljoner kronor för fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8). Värderingen ska uppdateras samt kompletteras med en värdering av Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5).

Hyresnivån om 550 kr/kvm både Kajskjul 80 och 8,5 är enligt den motion som Higab har skickat till Kommunfullmäktige för hyressättning av kulturell verksamhet.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur en social dimension**

Båda fastigheterna fyller en viktig social funktion genom det utbud de erbjuder i form av museiverksamhet, kafé, shower och events.

### **Samverkan**

Överlåtelse av enbart Kajskjul 8 har hörts i Fastighetsnämnden den 2017-09-04. Ingen partssamverkan eller information har skett med de fackliga organisationerna.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

### **Bilagor**

Bilaga 1. Styrelsehandling 2015-04-17 KF-beslut.

## Ärendet

Försäljning av Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8) samt del av Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5) till Higab AB.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Enligt ägardirektivet ska Älvstranden Utveckling endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska även successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett finansiellt handlingsutrymme.

På Kommunfullmäktiges uppdrag den 5 juni 2014 genomförde Higab en genomlysning av fastighetsbeståndet inom lokalklustret. Syftet var att skapa ett effektivare nyttjande av fastighetsbeståndet.

Genomlysningen gjordes med utgångspunkten att fastigheter kan överlåtas inom staden eller avyttras externt om de inte är nödvändiga för att förverkliga det aktuella bolagets ägardirektiv, inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som ett strategiskt innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

Fastighetsuppdraget från Kommunfullmäktige beskrivs utförligt i vår styrelsehandling från 2015-04-17, Bilaga 1.

### Avyttring enligt Kommunfullmäktigebeslut

Higab identifierade ett antal fastigheter och byggnader som bör överlåtas eller avvecklas inom fem år. Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Higabs förslag den 2 november 2015.

För Älvstrandens del innebär Kommunfullmäktiges beslut att Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8) samt del av Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5) därför ska överlåtas till Higab.

### Kort om fastigheten



Fastigheterna ligger i anslutning till älven vid Packhuskajen mellan Göteborgsoperan och Maritiman. De är två av få träbyggnader som finns kvar utmed Göteborgs kajer.

Maritiman hyr i dag båda byggnaderna. Utöver sin musei- och kaféverksamhet hyr Maritiman ut arenan (Kajskjul 8) för event och affärsmöten – verksamheterna som bedrivs är av stort värde för staden.

I kajskjul 8,5 har Maritiman kontor och verkstad.

### Kort historik om Kajskjul 8

Kajskjul 8 byggdes 1885 som ett kajskjul för omlastning. På den tiden var Göteborgs hamn ett betydelsefullt nav för export och import. Här lastade man av siden, kryddor och te från Asien och lastade på svenska exportvaror som trä och malm. Att huset har en annorlunda form beror på att det byggdes efter hur järnvägsspåren låg.

Huset föll i glömska och under flera år var det en uppläggningsplats för båtar. I samband med VM i Friidrott 1995 rustade kommunen upp huset och förvandlade det till en nöjesplats för shower och events.

Tyvärr finns inte någon liknande historik för Kajskjul 8,5.

### Ärendets historik

- 2014-06-05. Kommunfullmäktige beslutar att ge lokalklustret 10 utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar. Uppdrag 6 var ett uppdrag till Älvstranden Utveckling om avyttringar.
- 2015-04-17. Styrelsebeslut om Älvstranden Utvecklings förslag på avyttringar (Bilaga 1).
- 2016-06-02. Beslut i Kommunfullmäktige om att avyttra fastigheter.
- 2016-06-03. Information till styrelsen om Kommunfullmäktiges beslut.
- 2017-06-09. Information till styrelsen genom Vd-rapport om Fastighetsnämndens hörande.

### Sammanhang

Försäljningen av Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8) har varit uppe för hörande i Fastighetsnämnden. Däremot har del av Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5) som ingår i KF-beslutet *inte* hörts i Fastighetsnämnden. Denna del ska därför höras i Fastighetsnämnden. Resterande del av Göteborg Nordstaden 35:1 (parkeringen) ska överföras till Fastighetskontoret. Ingen del av båda fastigheterna ingår förnärvarande i någon utvecklingsplan.

Fastigheterna ligger inom ett strategiskt utvecklingsområde för staden mellan Göteborgsoperan och Maritiman. Byggnaderna på fastigheterna (Kajskjul 8 & Kajskjul 8,5) är på totalt 1 500 kvm.

### Bolagets bedömning

#### Ekonomi

Tidigare värdering från 2018 (avseende Göteborg Nordstaden 38:1), utförd av ett oberoende värderingsinstitut, utgör utgångspunkt för marknadsvärdet av transaktionen. Värderingen för båda fastigheterna bygger på en hyra om 550 kronor per kvm i enlighet med Higabs förslag (KF-motion) för hyressättning av kulturell verksamhet.

Marknadsvärdet uppgår till 6,5 miljoner kronor för fastigheten Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8). Värderingen ska uppdateras samt kompletteras med en värdering för Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5).

### Ekonomiska risker

Försäljningen innebär inga ekonomiska risker.

### Momshantering

Moms utgår inte vid försäljning av fastighet.

### Driftkostnader

I och med försäljningen upphör driftkostnaderna för bolaget:

- Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8): Cirka 400 000 kr/år.
- Göteborg Nordstaden 38:1 (Kajskjul 8,5): Cirka 52 000 kr per år.

### Övriga intäkter

I och med försäljningen upphör hyresintäkter om 143 505 kronor per år.

### Övrigt

#### Borttagna alternativ

Kommunfullmäktigebeslutet innebär att Älvstranden Utveckling inte kan sälja fastigheterna utanför staden.

#### Juridiska aspekter

Försäljningen innehåller inga speciella juridiska aspekter.

#### Tidplan

- Februari och mars 2019: Värdering och förhandling med Higab.
- Mars/april: Hörande Fastighetsnämnden beträffande Göteborg Nordstaden 35:1 (Kajskjul 8,5).
- 2020-04-20: Styrelsebeslut Älvstranden Utveckling.

#### Konsekvenser om beslutet inte fattas

Kommunfullmäktiges beslut genomförs inte.

#### Risker

Bolaget ser inga risker i samband med en försäljning.

### Olika dimensioner

#### Ekonomisk dimension

Försäljningen gynnar på flera sätt Göteborg, invånarna och Vision Älvstaden.

Higab som förvaltare kommer att i högre grad bidra till strategierna i Vision Älvstaden. Till exempel: Möta vattnet och öppen för världen – in mot Göteborg och Västsverige – ut mot världen. Maritiman är till exempel världens största flytande maritima museum.

Fastigheterna kan också kopplas till att det gamla och det nya möts. Fastigheterna bidrar till att Älvstaden blir mer levande och öppen och på samma gång unik och egen.

Fastigheterna har också kopplingar till det historiska, placeringen som stad och utvecklingen gjord av holländare, tyskar och engelsmän och industriell framgång som har använt sig av arbetskraft från hela världen.

### **Ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

### **Social dimension**

Båda fastigheterna fyller en viktig social funktion genom det utbud de erbjuder i form av museiverksamhet, shower och events.

Verksamheten på Maritiman är starkt kopplad till fastigheterna. Maritiman har en stor del av sin verksamhet riktad till barn och ungdomar genom till exempel barnkalas, virtuella äventyr i pedagogiskt syfte och skolverksamhet genom visningar.

## BESLUTSÄRENDE – FASTIGHETSUPPDRAG FRÅN KOMMUNFULLMÄKTIGE

**1. Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 6 var ett uppdrag till Älvstranden Utveckling, som belyses i nedanstående text.

**Uppdrag 6**

*Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;*

- *Vilka fastigheter som kan awecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.*
- *Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet”.*

Detta är också en redovisning av det uppdrag Älvstranden Utveckling ABs styrelse gav bolaget tidig vår 2014.

**2. Beskrivning**

*Allmänt/målsättning/scenarier*

**Kriterier som använts vid genomlysning**

Bolagen inom lokalklustret har gjort en översyn av sitt totala fastighetsbestånd. Verksamheten i fastigheten har utgjort grunden för utvärderingen.

Genomlysningen har genomförts utifrån följande kriterier:

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i respektive bolags ägardirektiv.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet (*Gäller endast Älvstranden Utveckling AB*)
- Genomlysning av lokalklustrets fastighetsbestånd för att renodla bolagens lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås en annan part inom staden där så är tillämpligt.

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

För Älvstrandens del är viktigt att påpeka att bolagets verksamhet finansieras av dessa försäljningar.

Det är viktigt att framhålla att inga utredningar har genomförts som visar vilka ekonomiska effekter en överlåtelse eller avyttring av de angivna fastigheterna skulle innebära för bolagen inom lokalklustret. Några av de föreslagna fastigheterna kan komma att kräva förändringar i detaljplanen vilket får till följd att överlåtelse och avyttring inte går att göra i närtid. Även för fastigheter med hyresavtal enligt modellen självkostnadsavtal innebär att avyttring i en del fall kan ske först om fem till tio år.

### **Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav**

Higab och dess dotterbolag har genomfört en översyn för att söka renodla lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås här ett annat bolag eller fastighetskontoret inom staden som bedöms vara mer lämplig att äga fastigheten.

#### **ÄLVSTRANDEN**

##### **Förslag på överlåtelse inom lokalklustret**

- **Saluhall:**  
Brämaregården 78:1, Gustaf Daléngsgatan 2, 1 390 m<sup>2</sup>  
Överlåtelse till **GöteborgsLokaler**
- **Santos:**  
Del av Lindholmen 6:9 – Utbildningsgatan 2, 19 312 m<sup>2</sup>  
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **Higab**
- **Kinesiska muren:**  
Inom Vallgraven 50:1 – Skeppsbron 4, 2 685 m<sup>2</sup>  
Överlåtelse till **Higab**
- **Kajskjul 8 & 8½:**  
Nordstaden 38:1, 35:1, Packhusplatsen, 1 500 m<sup>2</sup>  
Överlåtelse till **Higab**
- **Bockkranen Eriksberg:**  
Sannegården 59:2, Monsungatan  
Överlåtelse till **Higab**
- **Pirama**
  - 
  - Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m<sup>2</sup>
  - Sannegården 28:20, Sörhallskajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m<sup>2</sup>
  - Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Ostindiefararen**, 925 m<sup>2</sup>

Överlåtelse av byggnader till Higab, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse till staden".

- **Parkeringshus:**  
Lindholmen 735:496, Lindholmsallén 36,  
Parkeringsbolaget förvaltar parkeringshuset idag.  
Överlåtelse, del av fastighet till **Parkeringsbolaget**.

#### **Förslag på överlåtelse inom koncernen Stadshus AB**

- **Fjärrkyla –**  
Lindholmen 2:13, Lindholmsallén 15, 528 m<sup>2</sup>  
Överlåtelse till **Göteborg Energi**

#### **Förslag på överlåtelse inom staden (Fastighetskontoret)**

- **Pirama**
  - Sannegården 28:17, **Dockepiren**
  - Sannegården 28:18, Sörhallskajen, **Boreland**, exploateringsmark/byggrätter
  - Sannegården 28:19, Sörhallskajen, **Spontpiren**, exploateringsmark/byggrätter
  - Sannegården 28:20, Sörhallskajen, **Kvampiren**, övrigt
  - Sannegården 28:21, **Bogserpiren**,

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med park och naturförvaltningen som förvaltare av marken och Higab som förvaltare av byggnaderna, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse inom lokalklustret".

- **Lindholmen 6:9 – Skolor**
  - Göta, Lärdomsgatan 5, 7 503 m<sup>2</sup>
  - Äran, Diagonalen 6, 10 362 m<sup>2</sup>
  - Atle, Tankegången 4, 3 854 m<sup>2</sup>
  - Anglia, Diagonalen 4, 5 461 m<sup>2</sup>
  - Tolken, Tankegången 1, 1 740 m<sup>2</sup>
  - Brasilia, Plejadgatan 3, 2 131 m<sup>2</sup>
  - Begonia, Plejadgatan 1, 2 235 m<sup>2</sup>
  - Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens tekniska gymnasium)

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare

- **Packhuskajen**  
Nordstaden 35:1, Operan parkering byggrätt  
Del av fastighet överlåtelse till **fastighetskontoret** för tillbyggnad av Göteborgsoperan
- **Inom kvartersmark**  
Sannegården 734:13, Östra Eriksbergsgatan, mark inklusive parkeringar  
sköts av samfälligheter.  
Del av fastighet, kajer och gatumark, överlåtelse till **fastighetskontoret**
- **Stenpiren Resecentrum**  
Inom Vallgraven 75:1  
Överlåtelse till **fastighetskontoret**



**Försäljning av fastigheter till extern part**

<b>ÄLVSTRANDEN</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>Yta kvm</b>	<b>Nuvarande hyresgäst</b>	<b>Anmärkning</b>
1. Lindholmen 735:408 Götaverksgatan 1		Kontor och restaurang, byggnaden ska rivas	Lindholms- hamnen. Lantmäteriförrätt ningar pågår. Avyttras under 2015.
Del av Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6		Exploateringsmark, markparkering	Lindholms- hamnen. Lindholms- hamnen. Lantmäteriförrätt ningar pågår. Avyttras under 2015.
2. Lindholmen 39:1		Exploateringsmark hotellet optionstomt	Skanska köpt optionstomt, köpeavtal ska tecknas. Avyttras under 2015
3. Brotomten Del av fastighet Lindholmen 735:491		Exploateringsmark	Detaljplan finns Avyttras under 2015
4. Polstjärnetomten Del av fastighet Lindholmen 735:491		Exploateringsmark	Köpeavtal är tecknade. Detaljplanearbe te är påbörjat
5. Del av Lundbyvassen 4:6, M2, kontor	15 888	SYKES Sweden AB Sportlife M W AB Sveafjord AB Totalt har fastigheten fjorton hyresgäster	Säljas under 2015
6. Lundbyvassen 4:7 Citadellet, kontor	7 048	Bluetest AB IBM Svenska AB Norra Älvstranden Utveckling AB (from i höst) Wilhelmsen Technical Solutions Sweden AB	Säljas under 2015
7. Lundbyvassen 4:8, Tornen, kontor	10 160	Valmet AB	Säljas under 2015
8. Lott S Kvillebäcken 738:627, Gamla Tuenvägen 16			Säljas under 2015
<b>AVVECKLING TILL EXTERN PART TOTAL LOKALYTA: 33 096 m<sup>2</sup></b>			

**Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden Utveckling AB**

Älvstranden Utveckling AB:s uppdrag är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta älv genom förverkligande av "Vision Älvstaden". Mot bakgrund av detta och med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv har Älvstranden genomfört en genomlysning av sitt fastighetsinnehav. Utifrån översynen presenteras de fastigheter som bör kvarstå hos bolaget utifrån uppdraget "Vision Älvstaden" och ägardirektivet. Fastighetsförteckningen nedan är indelad utifrån Älvstadenområdets geografiska indelning och benämning.

<b>SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE SKEPPSBRON</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
1. Inom Vallgraven 49:4-5 Surbrunnsgatan 3 kv. Mercurius	324	Parkering och byggrätter	Detaljplan framtagen Avyttra inom fem år
2. Inom Vallgraven 51:2-3 Skeppsbron, Bryggaregatan, Surbrunnsgatan, Badhusgatan	0	Parkering, exploateringsmark och byggrätter	Detaljplan framtagen Avyttra inom fem år
<b>SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE MASTHUGGSKAJEN</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
3. Nordhemsgatan, Snipan Masthugget 30:7-8 Första Långgatan	4 824	Parkering/byggrätter	Detaljplan är under framtagande Avyttra inom fem år
4. Masthugget, tunneltaket Masthugget 31:6 Andréegatan	2 496	Parkering	
5. Masthamnsgatan, Pirogen Masthugget 33:1-2 Andréegatan	1 044	Parkering/byggrätt	
<b>SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE PÅCKHUSKAJEN</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
6. Påckhuskajen Operan Nordstaden 35:1			Del av fastighet kvar för att behålla rådighet inför framtida exploatering
7. Påckhusplatsen Nordstaden 36:4			Fastighet kvar för att behålla rådighet inför framtida exploatering

<b>SANNEGÅRDEN OCH ERIKSBERG</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
8. Sannegården 54:1 Östra Eriksbergsgatan		Exploateringsmark, byggrätt	Ej inom Älvstadenområdet Detaljplanarbeten pågår. Behålla rådighet till dess områdena är detaljplanlagda. Avyttras inom 5 år, kan också bli aktuella för bytesaffärer med strategiska fastigheter.
9. Sannegården 734:132 Celsiusgatan 6-10	5 966	Kontor	
10. Sannegården 731:130 Nordviksgatan, Lidaverken	1 958		
11. Sannegården 734:135 Östra Eriksbergsgatan		Parkering	
12. Sannegården 5:3 Säterigatan 21, Monsungatan	2 670	Exploateringsmark och byggrätter	
<b>FRIHAMNEN</b>			
<b>Lundbyvassen 736:167</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
13. Byggrätter utmed allén Lundby Hamngata	0	Exploateringsmark och byggrätter	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 5-10 år
14. Kajskjul 122 och 123 Lundby Hamngata 20 och 40	6 717	Lager	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 10-20 år
<b>FRIHAMNEN</b>			
<b>Fastighet</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
15. Lundbyvassen 736:168 Fastighet med byggrätter och ett antal befintliga byggnader	36 499	Exploateringsmark, kontor	Fastigheten ska successivt styckas av Detaljplansarbete pågår. Avyttring sker vartefter området utvecklats inom tidsperioden 5-25 år
Mark Frihamnen	94 850	Exploateringsmark, byggrätter	
16. Tingstadsvassen 739:137	0	Tomträtt	Strategisk, bör kvarstå för att behålla rådighet över området
<b>LINDHOLMEN</b>			
<b>Lundbyvassen 4:6</b>	<b>kvm</b>	<b>Huvudsaklig användning/innehåll</b>	<b>Anmärkning</b>
17. M1 Götaverksgatan 10 Anders Carlssons gata 2	20 498	Industri/kontor	Skall styckas av. Avyttras inom fem år
18. "Experimentverkstaden" Idag P-plats	0	Kontor, industri, utbildning, lager	Ekonomiska analyser och scenariobeskrivningar ska tas fram för byggnaderna Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram
19. Gjuteriet Regnbågsgatan 7	2 890		

20. Ångcentral Regnbågsgatan 14	210		Avyttra inom 5-10 år
21. Panelverkstaden Patentgatan 2	9 875		
22. Härdverkstaden Regnbågsgatan 9	825		
23. Pannverkstaden Valdemar Noréns gata 8	14 656		
24. Blästerverkstaden Regnbågsgatan 16	500		
25. Centralstationen Anders Carlssons gata 6	747	Kontor, industri, utbildning	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 10-20 år
26. Plåtverkstaden Valdemar Noréns gata 1	9 520		
27. Reparationsverkstaden Anders Carlssons gata 11	7 256	Kontor, industri, lager	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 15-25 år
28. Riverside Anders Carlssons gata 26	650		
29. Utrustningsverkstaden Anders Carlssons gata 30	5 130		
30. Snickeriverkstaden Pumpgatan	835		
31. Kallförrådet Pumpgatan	1 400		
32. Målarboden Anders Carlssons gata 30	200		
33. Smedjan Therese Svenssons gata	2528	Kontor, industri	Detaljplan påbörjas under 2015. Försäljning inom 5 år.
34. 141:an Anders Carlssons gata 2	2350		
35. Träverkstaden Bror Nilssons gata 12	6700		
36. Förrådet Bror Nilssons gata 1	3982	Kontor, industri	Skall styckas av. Avyttras inom fem år
37. Rörverkstaden Bror Nilssons gata 4	2455		
38. Galjonen Anders Carlssons gata 16	9261	Kontor, industri	Fastigheten ska styckas av Detaljplan ska tas fram Avyttra inom 10-20 år

Fastighet	kvm	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
39. Lindholmen 735:484 Lindholmsallén 30	57	Butik	Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 10 år
40. Lindholmen 735:491 Karlavagnsgatan 10, 13, 21	11 896	Kontor, butik	
41. Lindholmen 6:9 Plejadgatan 1	0	Exploateringsmark	Detaljplanen antagen i KF 2015-03-19. Stor risk för överprövning. Studentbostäder ska byggas och avyttras till SGS inom fem år
42. Remmaren Lindholmen 6:9 Kunskapsgatan 1	895	Utbildning	Behålls för framtida planering
43. Bohus Lindholmen 6:9 Tankegången 2	1 922	Utbildning	Byggnad rivs för att ge plats åt Lindholmens nya tekniska gymnasium och bostäder Del av fastighet avyttras inom fem år
44. Skateberg Lindholmen 6:9 Plejadgatan 7-9	535	Studentbostäder	Blockförhyrs till SGS Avyttras på sikt
45. Lindholmen 2:12 Lindholmsallén 17		Sopsug	Innehåller samfälligheter därför komplicerad att avveckla, Älvstranden äger endast en mindre del
46. Lindholmen Science Park Lindholmen 30:3 Lindholmospiren 3	36 369	Kontor & parkering	Strategisk byggnad. Teknikkluster, viktigt att behålla rådighet under ytterligare ett antal år
47. Lindholmen 735:496 Lindholmsallén 30	0	Parkering	Detaljplan ska tas fram för att bygga kontor Avyttra inom 5-10 år
<b>GULLBERGSVASS</b>			
Fastighet	kvm	Huvudsaklig användning idag	Anmärkning
48. Gullbergsvass 703:17 Fastighet med byggrätter och ett antal befintliga byggnader	62 711	Varav Terminalbyggnad 58 580	Utvecklingsområde Fastighetsbildning och detaljplaner Avyttras inom 15-25 år
	45 878	Exploateringsmark	
<b>CENTRALENOMRÅDET</b>			
49. Älvrummet Gullbergsvass 703:45 Kanaltorget 1	532	Lokal	Byggnad på ofri grund Exploateringsmark Ytan upplåts för projekt Västlänken
<b>BACKAPLAN</b>			
50. Backa 168:1 Deltavägen 11	2 400	Industri	Behålla inför utveckling av Backaplansområdet

### *Möjligheter/fördelar*

Genomlysningen av vårt fastighetsbestånd har varit nyttig och vi har nu en strategi för våra avyttingar. Dock är den ekonomiska analysen eller konsekvenserna av ovanstående inte tillräckligt utredd ännu.

### *Beroenden*

Förslagen till överlåtelser av fastigheter inom staden kan ta tid att genomföra. Ett flertal fastigheter går ej att sälja förrän lantmäteriförrättningar och detaljplaner har genomförts. Påverkan av omvärldsfaktorer är stor när det gäller fastigheter som skall säljas externt. Tajming för dessa fastigheter är en affärskritisk faktor.

### *Personella resurser*

Flera av bolagets avdelningar kommer vara involverade för att genomföra ovanstående. Det kommer att kräva stora resurser. Främst från Fastighetsutveckling och Stadsutveckling, men också Ekonomiavdelningen.

## **3. Ekonomi**

Ekonomiska utredningar och scenarier ska tas fram.

## **4. Risker**

Det finns ett flertal risker;

- Överenskommelser ska genomföras med olika bolag samt förvaltningar inom staden.
- Det kommer krävas många och stora lantmäteriförrättningar och nya detaljplaner.
- Lågkonjunkturer
- Ränterisker
- 

## **5. Tidplan**

Se under punkt 3.

BILAGA 1: PPFastigheter 2015-04-08

# Beslutsunderlag fastighetsuppdragen

KF 2014-06-05

# Förslag på överlåtelse inom lokalklustret



# Saluhallen



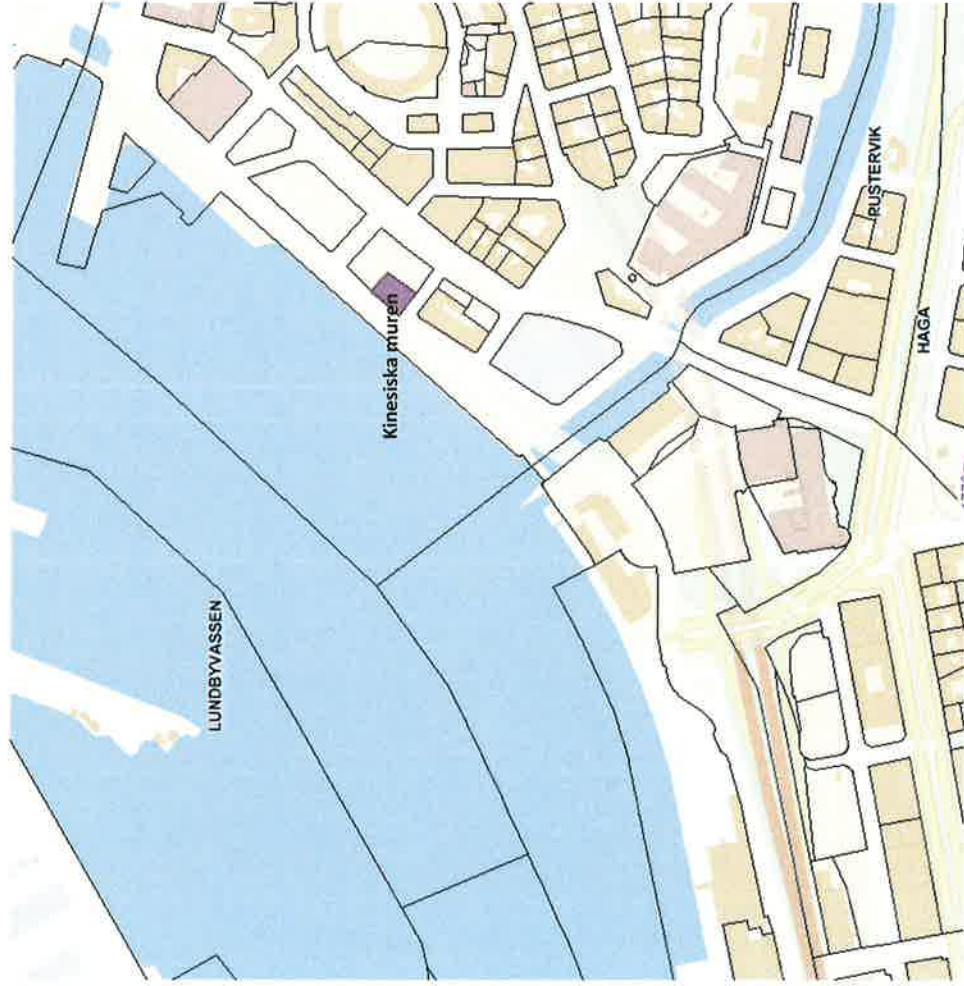
Överlåtelse inom lokalkustret

# Santos och Parkeringshus



Övertåtare inom lokalklustret

# Kinesiska muren



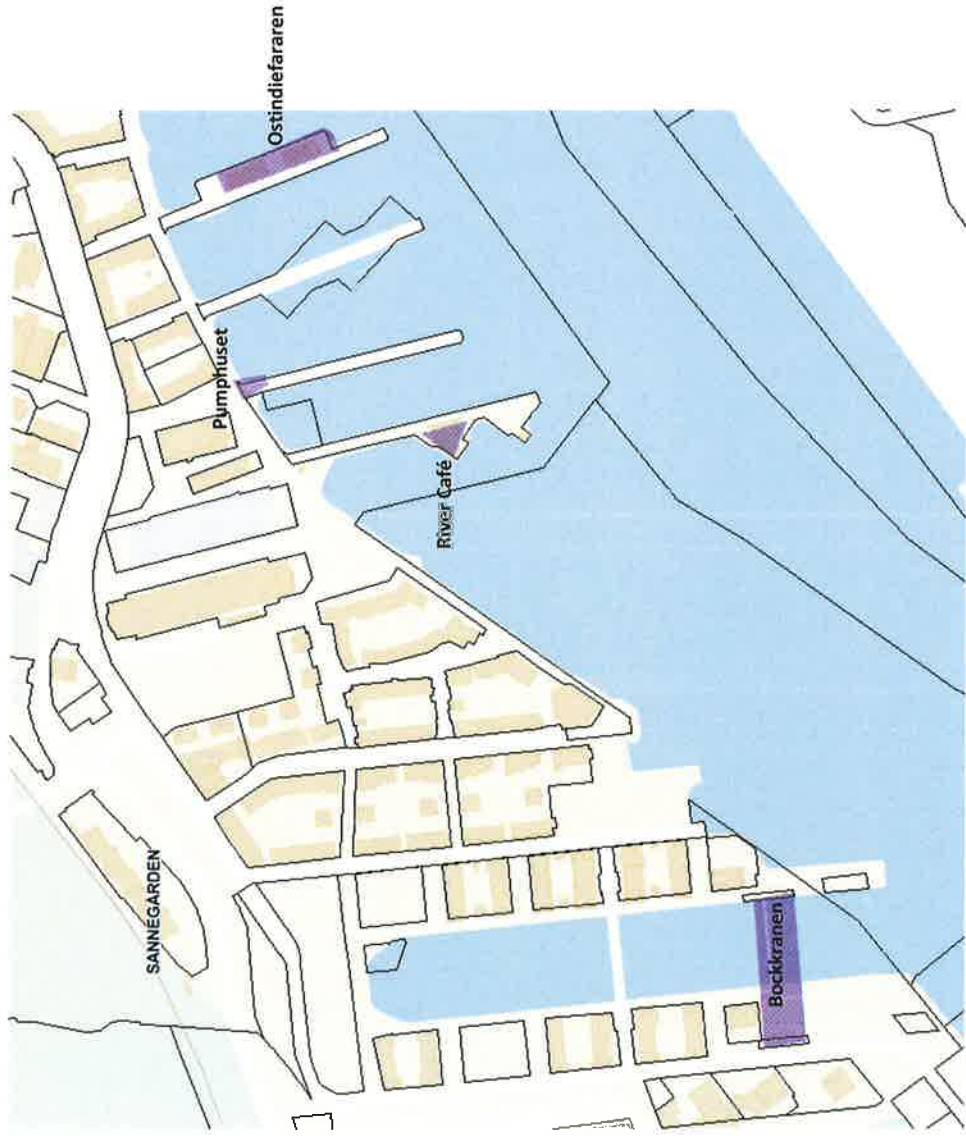
Övertåtelse inom lokalklustret

# Kajskjul 8 & 8 1/2



Överlåtelse inom lokalklustret

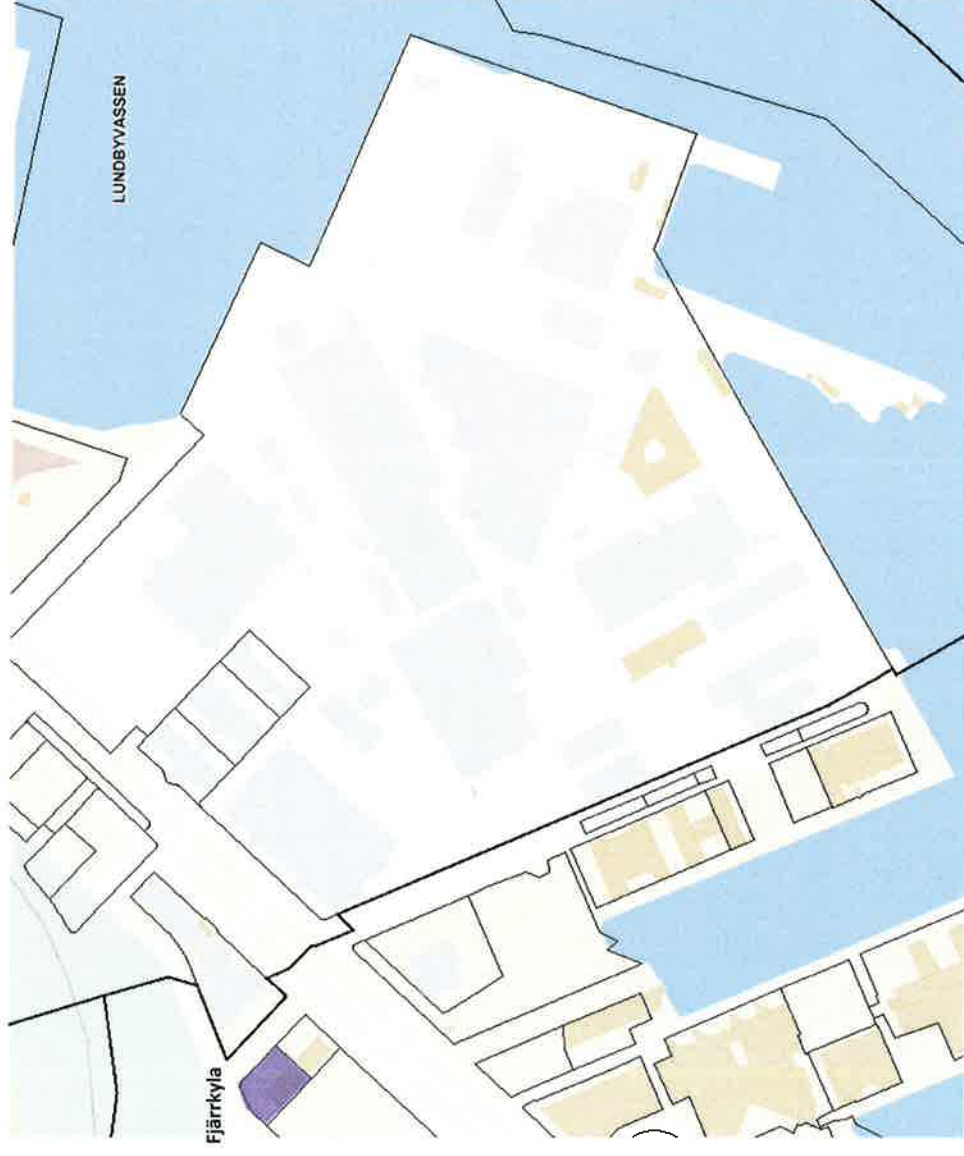
# Bockkranen Eriksberg och Pirarna



Överlåtelse inom lokalklustret

# Förslag på överlåtelse inom koncernen

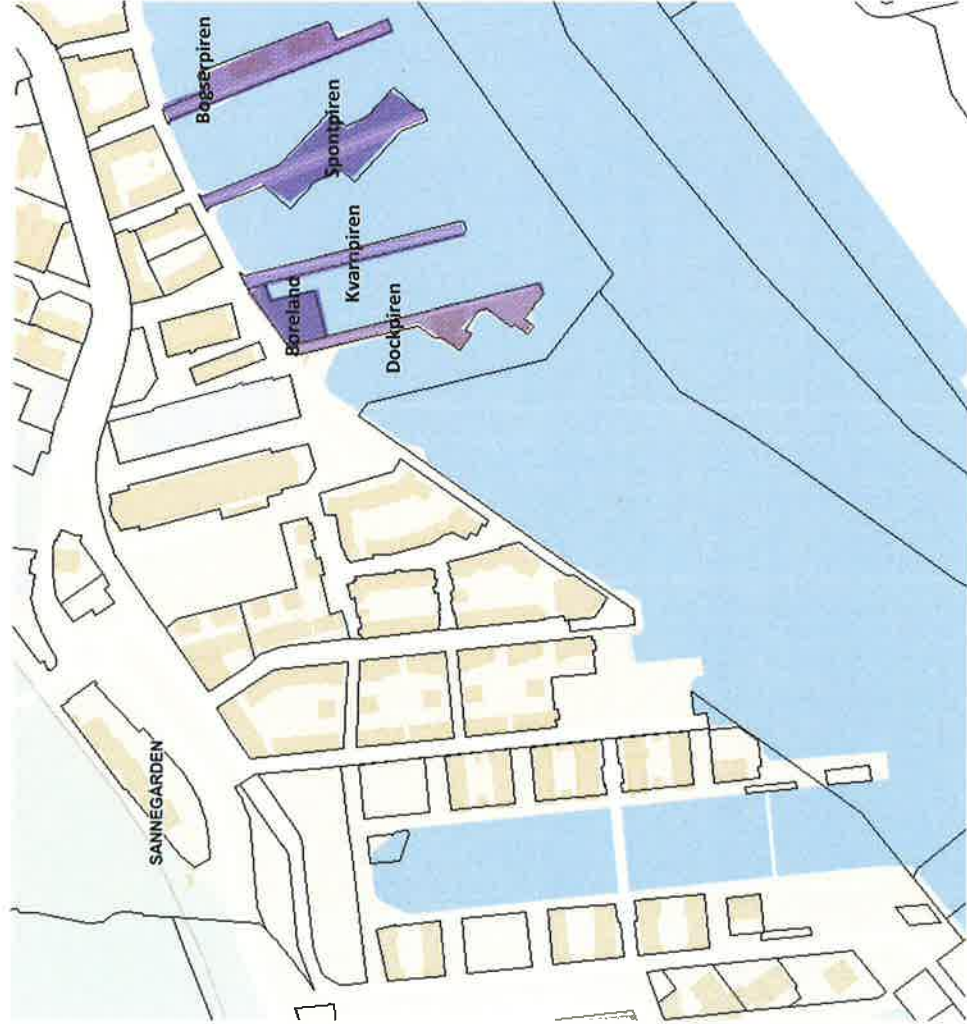
## Stadshus AB



Överlåtelse inom koncernen

# Förslag på överlåtelse inom staden (Fastighetskontoret)

# Pirarna



Överlåtelse inom staden



# Lindholmen 6:9, Skolor



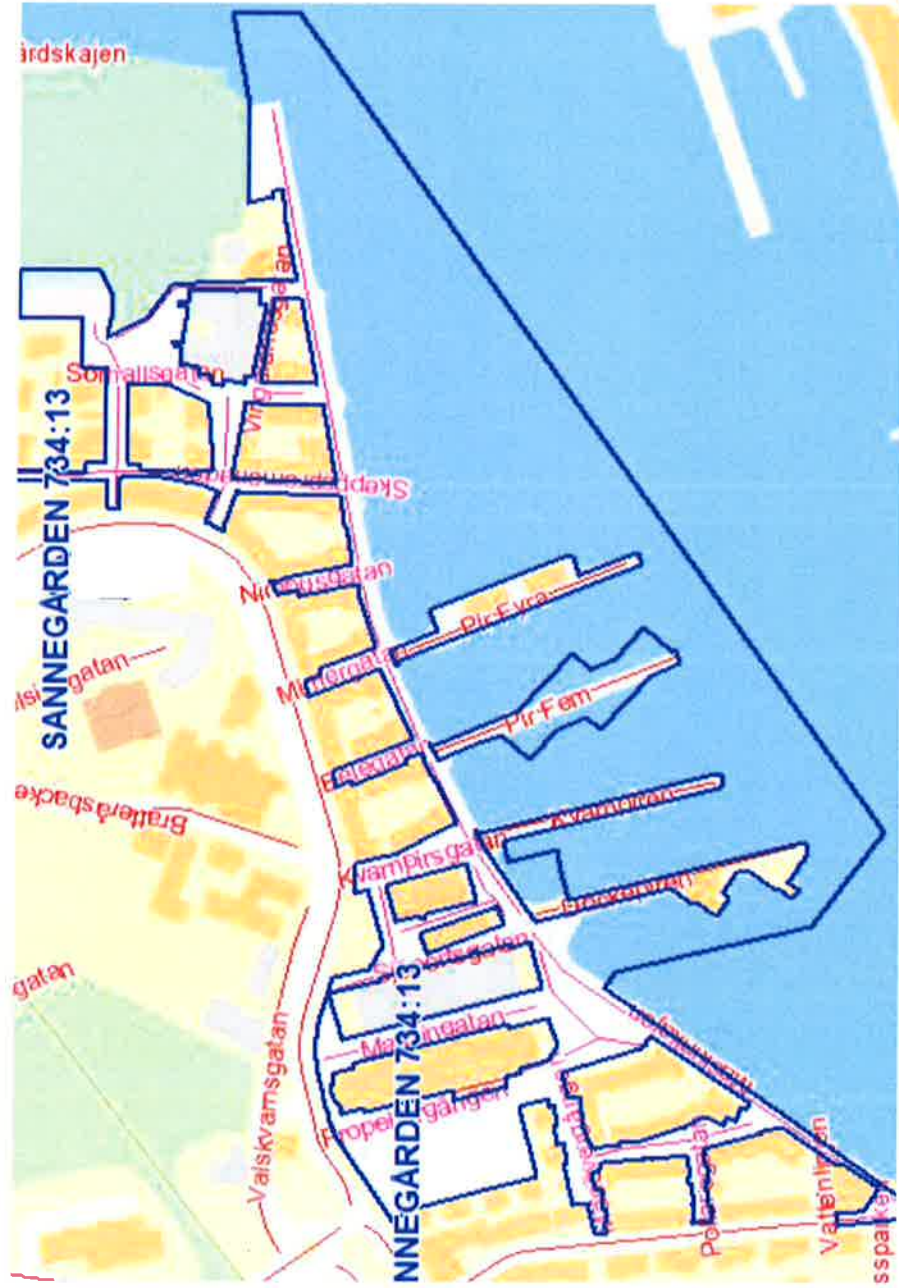
Överlåtelse inom staden

# Packhuskajen



Överlåtelse inom staden

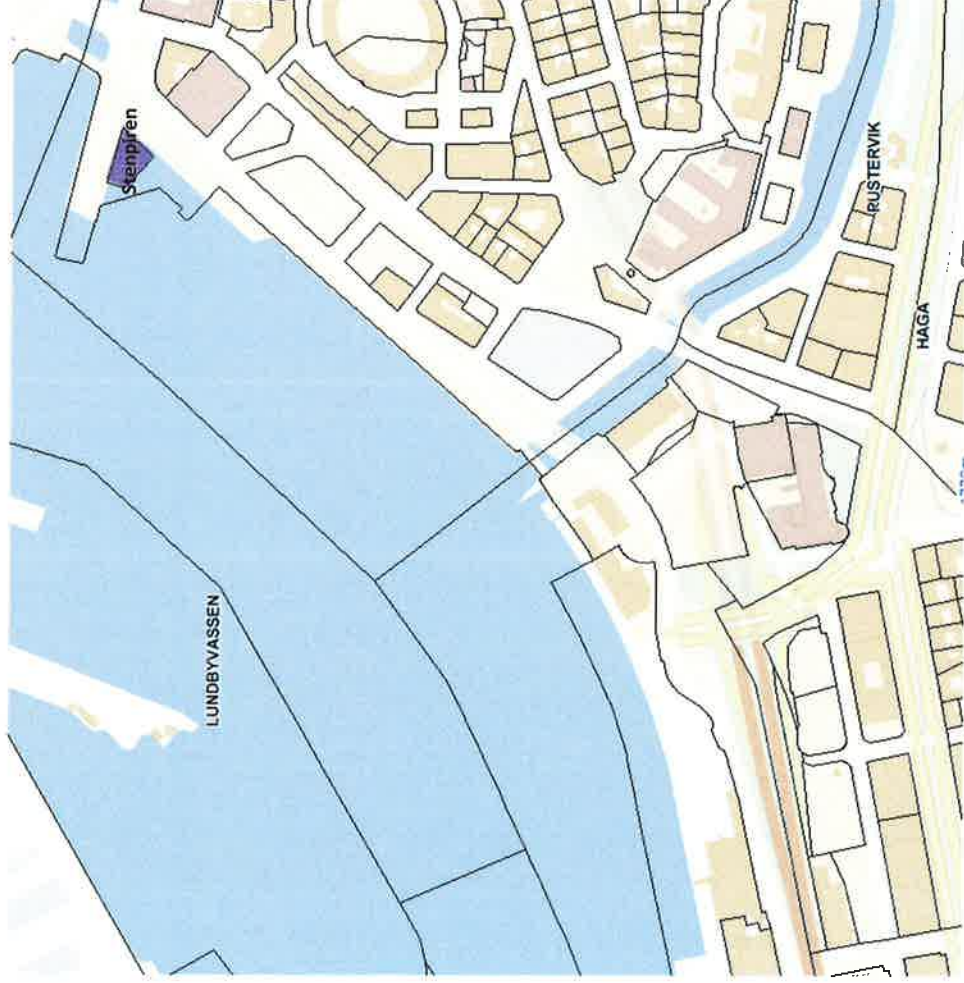
# Inom kvartersmark



Överlåtelse inom staden



# Stenpiren Resecentrum



Överfåtelse inom staden

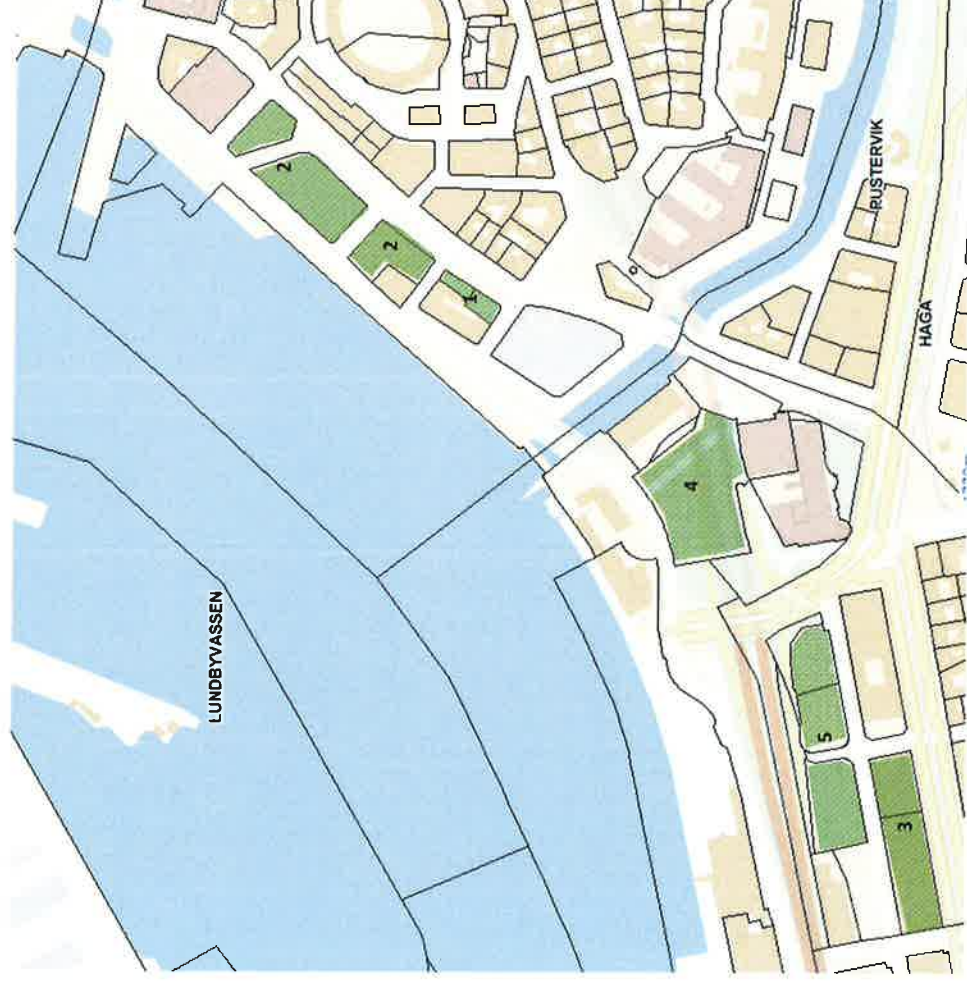
# Försäljning av fastigheter till extern part



Sälja till extern part

# Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden Utveckling AB

# Södra Älvstranden område Skeppsbron och Masthuggskajen



Strategiska fastigheter för Älvstranden

# Södra Älvstranden område Packhuskajen



Strategiska fastigheter för Älvstranden

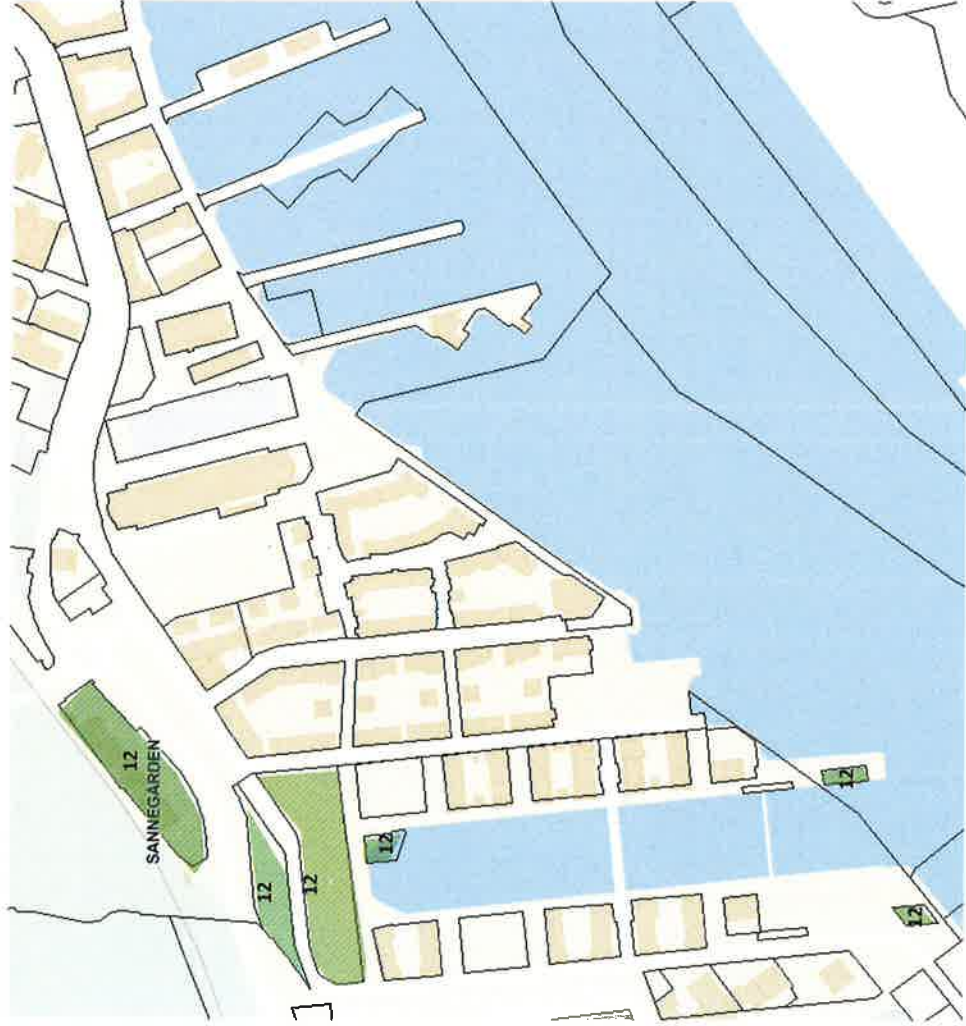


# Sannegården



Strategiska fastigheter för Älvstranden

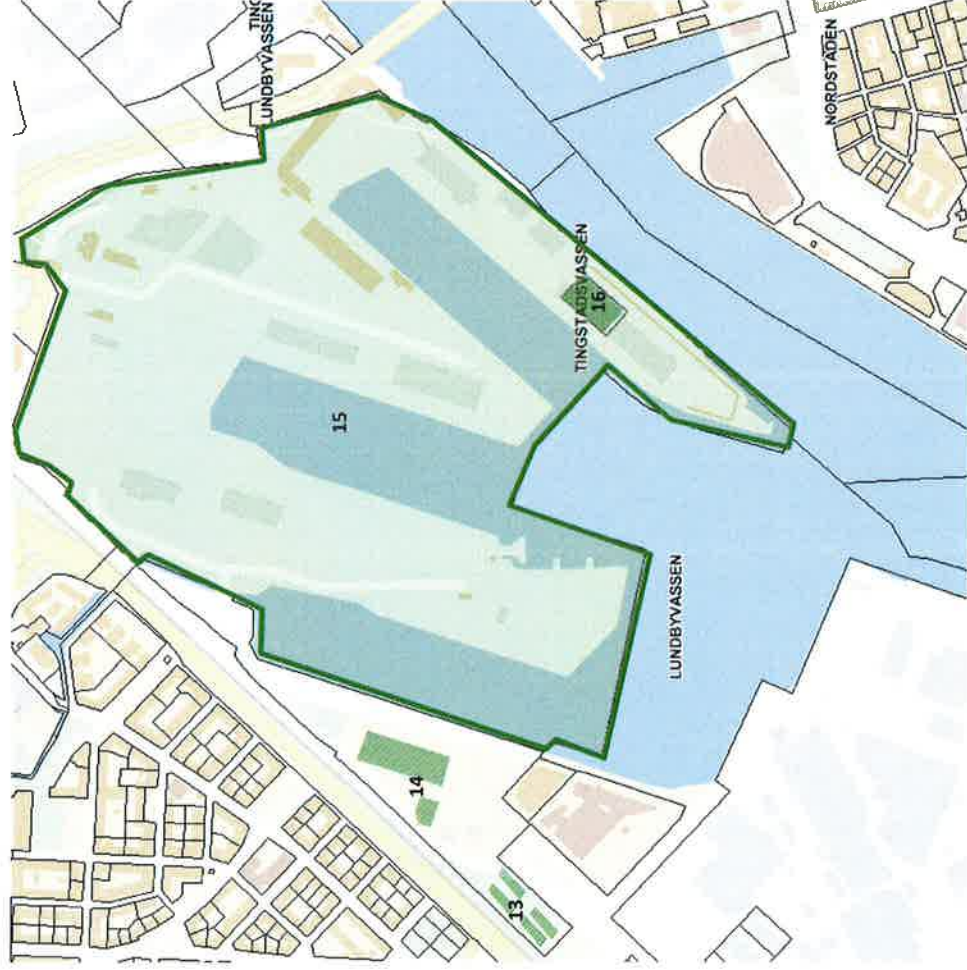
# Eriksberg



Strategiska fastigheter för Älvstranden

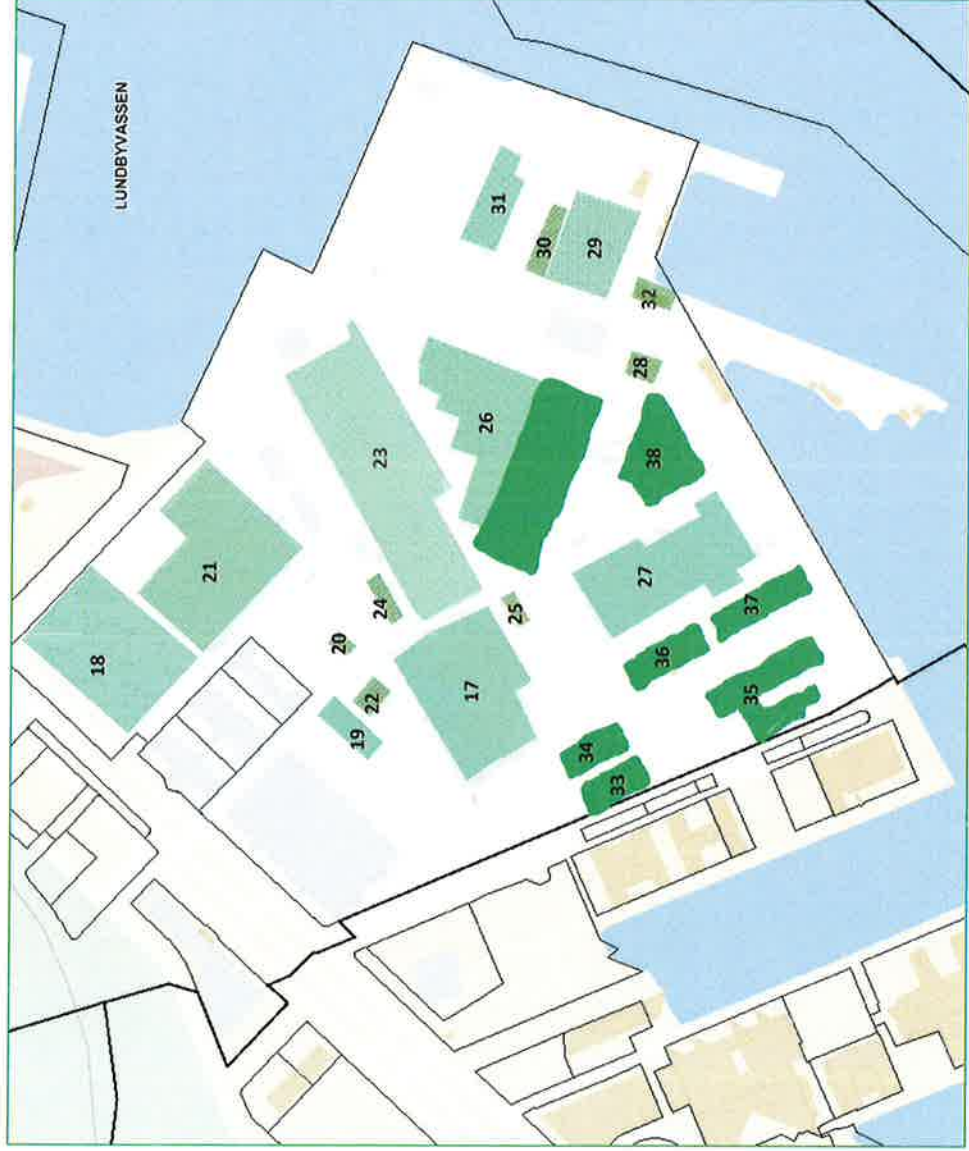


# Frihamnen



Strategiska fastigheter för Älvstranden

# Lindholmen



# Lindholmen



Strategiska fastigheter för Ålvstranden

# Gullbergsvass



- EJ strategiska fastigheter för Staden
- Strategiska fastigheter för Staden men inte Ålvstranden
- Strategiska fastigheter för Ålvstranden

# Centralenområdet



Strategiska fastigheter för Älvstranden

# Backaplan



Strategiska fastigheter för Älvstranden



## FÖRSLAG TILL BESLUT

### Styrelsen föreslås besluta

- att tillstyrka Älvstranden Utveckling AB:s förslag om överlåtelse och avveckling av fastigheter och överlämna förslaget till Higabs styrelse enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 10 inklusive BILAGA 1
- att tillstyrka Älvstranden Utveckling AB:s förslag på fastigheter som bör kvarstå i bolaget med bakgrund av det nya ägardirektivet och överlämna förslaget till Higabs styrelse enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 10 inklusive BILAGA 1
- samt att ge Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ta fram ekonomiska utredningar och scenariobeskrivningar för fastighetsförsäljningar de närmsta åren enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 10 inklusive BILAGA 1.