

Styrelsehandling 20  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0077/20  
2020-02-07  
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

## **Informationsärende – Ansökan markanvisning Svenska Hus i Göteborg AB**

### **Sammanfattning**

Svenska Hus i Göteborg AB har inkommit med en ansökan om markanvisning inom Etapp 2 i Frihamnen. Ansökan avser i första hand verksamhetsytor för att omlokalisera Blå Stjärnan Djursjukhus AB, men även kontors- och parkeringsytor.

Göteborgs Stad har, via Fastighetskontoret, bedömt att Blå Stjärnans verksamhet är viktig för både regionen och staden och att Blå Stjärnan därför kan komma i fråga för direktanvisning.

Det läge som är aktuellt för en direktanvisning är invid nya Hisingsbrons brofäste inom Frihamnen.

Ansökan omfattar cirka 6 000 kvm BTA. Ansökans totala yta är, enligt överenskommelse, inte fastställd eftersom kvartersindelning och kvartersstorlek för det aktuella området ännu inte är fastlagd i det pågående detaljplanarbetet.

Informationsärendet syftar till att förbereda styrelsen inför planerat beslutsärende på styrelsesammanträde 2020-04-20.

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

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

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

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

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

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

### **Samverkan**

Ingen samverkan 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).

## Ärendet

Direktanvisning inom Etapp 2 Frihamnen till Svenska Hus i Göteborg AB för i första hand Blå Stjärnan Djursjukhus AB.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Markanvisningen avser i första hand cirka 6 000 kvm BTA för omlokalisering av Blå Stjärnan och därutöver önskemål om ytor för hyresrätt bostäder, kontor, handel samt parkering. Förutom för Blå Stjärnan är önskad BTA inte specificerad i ansökan. Det är enligt överenskommelse med Älvstranden Utveckling eftersom aktuellt byggrätt inte fastläggs förrän senare i det pågående detaljplanearbetet.

### Kort om Svenska Hus i Göteborg

Svenska Hus i Göteborg AB (Svenska Hus) ingår i koncernen Svenska Hus AB som är ett familjeägt fastighetsbolag som både utvecklar och förvaltar fastigheter. Svenska Hus AB äger sammanlagt cirka 160 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butik, verkstad och lager. Bolaget är etablerat i regionerna Göteborg, Stockholm och Skåne med huvudkontor i Göteborg.

Svenska Hus omsättning uppgick till 493 miljoner kronor och förvaltningsresultat till 175 miljoner kronor. Båda uppgifterna avser 2018. Någon prövning av Svenska Hus Göteborgs ekonomiska stabilitet har ännu inte genomförts, men kommer att genomföras.

### Kort om Blå Stjärnan

Blå Stjärnan Djursjukhus AB är ett stiftelseägt, inte vinstdrivande djursjukhus, som 24/7 försörjer större delen av Syd- och Västsverige med akutsjukvård för husdjur. Blå Stjärnan har länge sökt efter möjligheten att omlokalisera sin verksamhet eftersom de har behov av nya, bättre anpassade lokaler som kan utrustas enligt dagens krav för att kunna fortsätta erbjuda en väl fungerande och konkurrenskraftig verksamhet.

### Avsiktsförklaring

Svenska Hus och Blå Stjärnan har tecknat en avsiktsförklaring där parterna förbinder sig att samarbeta för att finna en nyproducerad lokal för Blå Stjärnans verksamhet.

Blå Stjärnan är i dag etablerat på Ringön inom det område som ingår i Frihamnens stadsutvecklingsområde etapp 2. Detaljplanearbetet har påbörjats och enligt tidplan ska ett antagande av detaljplanen ske Q1 2023. Blå Stjärnan har dock tomträtt till 2044.

### Frihamnen förstahandsalternativ

Enligt uppgift är Blå Stjärnans förstahandsalternativ en lokalisering i Frihamnen. Inom Göteborgs Stad kan även ett läge i Tuve fungera. Dessutom för Blå Stjärnan diskussion med både Partille och Mölndal kommun om etableringsmöjlighet.

### Lämpligt val av plats

Älvstranden Utveckling har identifierat att kvarteren invid nya Hisingsbrons landfäste är lämpligt att anvisa till Svenska Hus. Dels utifrån ett tillgänglighetsperspektiv för såväl

bil- som kollektivburna besökare. Dels utifrån ett tekniskt perspektiv då aktuella kvarter ska integreras i brofästet; till exempel våningshöjder och entréer och att det därför är en stor fördel att utvald byggherre är delaktig i detaljplanearbetet redan i ett tidigt skede.

### **Ägarförhållande mark**

Aktuellt område för etableringen ägs delvis av Göteborgs Stad, och delvis av Älvstranden Utveckling. Avsikten är att teckna avsiktsförklaring med Fastighetskontoret om vår rätt att markanvisa på området inför att Älvstranden Utveckling genomför det planerade förvärvet av marken från Göteborgs Stad.

Markanvisningen till Svenska Hus kommer att villkoras av att hyresavtal tecknas med Blå Stjärnan.

### **Historik**

2019-12-20 inkom Svenska Hus med en ansökan om markanvisning inom Frihamnen etapp 2 till Älvstranden Utveckling.

Blå Stjärnan har tidigare uppvaktat Göteborgs kommun om mark för omlokalisering och i samband med det har Göteborgs Stad, via Fastighetskontoret, bedömt att Blå Stjärnans verksamhet är viktig för både regionen och staden och att Blå Stjärnan därför kan komma i fråga för direktanvisning av mark.

Fastighetskontoret har dessutom, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, identifierat ett antal möjliga alternativ för omlokalisering varav Frihamnen är ett.

### **Sammanhang**

Markanvisningen förutsätter enligt vårt ägardirektiv ett hörande i Fastighetsnämnden.

## **Bolagets bedömning**

### **Ekonomi**

Under förutsättning att beslut fattas kommer byggrätten att överlåtas till ett marknadsvärde fastlagt av externa auktoriserade värderingsinstitut. Sannolikt kommer slutgiltig köpeskilling att fastställas genom att köparen övertar risk för sanering av markmiljö genom att ett prisavdrag görs på marknadsvärdet.

Kostnader för framtagande av detaljplan för aktuellt område i Frihamnen är redan beviljad enligt tidigare styrelsebeslut i Älvstranden Utveckling.

### **Tidplan**

- Enligt uppgift vill Blå Stjärnan kunna flytta in i nya lokaler senast 2025.
- Beslutsärende styrelsen Älvstranden Utveckling 2020-04-20.
- Eventuellt hörande Fastighetsnämnden mars/april.