

Styrelsehandling 12  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0311/17  
2020-09-21  
Handläggare:  
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

## **Beslutsärende – Ställningstagande nyttjanderättsavtal för Jubileumsparken**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen för Göteborg Frihamns AB, genom Norra Älvstranden Utveckling AB, står fast vid det gällande nyttjanderättsavtalet med Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret för parkändamål. I dagsläget finns inte förutsättningar för att överlåta marken till Fastighetskontoret innan detaljplan för Frihamnen är lagakraftvunnen.
- I det fall Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret väljer att fullgöra sina åtaganden i ingånget nyttjanderättsavtal – och det därmed finns förutsättningar för att förhandla om en marköverlåtelse innan laga kraftvunnen detaljplan – ska inte detta beslut förhindra sådana förhandlingar.

### **Sammanfattning**

Göteborgs Frihamns AB (Frihamnsbolaget) är dotterdotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden Utveckling).

Frihamnsbolaget tecknade i mars 2020 ett Nyttjanderättsavtal med Park- och naturförvaltningen om Jubileumsparken. Avtalet löper till dess att överenskommelse om överlåtelse av den aktuella marken är gjord.

Älvstranden Utveckling anser att det saknas förutsättningar (bland annat prioritetsordning för genomförande och betalning som inte är fullföljd) för att ta nästa steg som var överenskommet.

Älvstranden Utveckling väljer därför att fortsätta arrendera ut marken för Jubileumsparken till Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret istället för att i förtid sälja mark för allmän plats i Frihamnen för parkändamål till Fastighetskontoret.

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

Nyttjanderättsavtalet genererar cirka 0,6 mnkr i intäkt årligen.

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

Inte relevant i detta skede.

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

Inte relevant i detta skede.

### **Samverkan**

Älvstranden Utveckling har samverkat med Park- och naturförvaltningen, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

### **Expedieras**

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

## Ärendet

Nyttjanderättsavtalet mellan Park och naturförvaltningen och Älvstranden Utveckling.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Göteborgs Frihamns AB (Frihamnsbolaget) genom Norra Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden Utveckling) väljer att fortsätta arrendera ut marken för Jubileumsparken till Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret istället för att i förtid sälja mark för allmän plats i Frihamnen för parkändamål till Fastighetskontoret.

Frihamnsbolaget har ingått ett Nyttjanderättsavtal med Park- och naturförvaltningen och Fastighetskontoret i syfte att överbygga en tidsperiod mellan nu – då arbeten behöver utföras för att iordningställa tryckbank, hamnbad och lekplats – och markförhandling är slutförd.

Det finns också ett åtagande från Park- och naturförvaltningen om att överta huvudmannaskapet för drift i samverkan via föreningen Passalen (ett idéburet offentligt partnerskap).

Nyttjanderättsavtalet ingicks mellan Park- och naturförvaltningen och Älvstranden Utveckling i mars 2020. Avtalet löper till dess att överenskommelse om överlåtelse av den aktuella marken är gjord. Part har rätt att säga upp avtalet med en månads varsel.

Utifrån uppkommen situation kring bland annat prioritetsordning och utebliven betalning, ser inte Älvstranden Utveckling att det finns några förutsättningar att förhandla fram ett överlåtelseavtal, om att försälja mark för parkändamål innan detaljplanen för Frihamnen är laga kraftvunnen och mark för parkändamål kan överlätas till Fastighetskontoret i enlighet med kommande exploateringsavtal.

Tills detaljplanen är lagakraftvunnen avser Älvstranden Utveckling istället att arrendera ut marken till staden genom att förlänga befintligt nyttjanderättsavtal. Genom att arrendera ut marken kan Älvstranden Utveckling tydligare säkerställa de ambitioner och investeringar som Älvstranden Utveckling har gjort från det att arbetet med att utveckla park och bad sedan 2014, än om marken avyttras innan lagakraftvunnen detaljplan föreligger.

### Kort tillbakablick

Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och Park- och naturförvaltningen har sedan 2017 arbetat tillsammans för att skapa en stadsdel i enlighet med Vision Älvstaden i Frihamnen. Arbetet har skett med delat ledarskap och aktiva beslut om att genomföra temporära åtgärder i syfte att tillgängliggöra göteborgarnas mark för göteborgarna.

Detta arbete har bland annat resulterat i:

- **Prototyper:**  
Allmänna badet, Allmänna bastun, Lilla salt, Playan, Konstlek Berget, Park 113, Rollerderbybanan Rullevi, Strandparken, Seglarskola, Alla kan simma, Odlarförening etc.

- **Unga anställda genom IOP:**  
137 anställda värddar från samtliga stadsdelar i Göteborg.
- **Open Call/Byggnation och planering med allmänhet:**  
14 st.
- **Antal besökande:**  
2014–2015 statistik för helheten saknas
- 2016 = 25 483
- 2017 = 60 938
- 2018 = 80 862
- 2019 = 105 819
- **Uppskattat annonsvärde för publicitet:**  
349,6 mnkr åren 2015–2016 (mediala mätningar saknas efter 2016).
- **Priser och nomineringar:**  
SAVGS arkitekturpris 2015, Nominerad till Kasper Sahlinpriset 2015, Planpriset 2017, Sienapriset 2019 m.m.

Älvstranden Utveckling är ingen långsiktig ägare och förvaltare av park och hamnbad. Därför arbetades det tidigt fram i projektet att Park- och naturförvaltningen var den part som skulle driva och förvalta samt att Fastighetskontoret skulle äga marken.

### Tidigare beslut

Under 2019 togs följande beslut som är normerande för att kunna realisera Jubileumsparken i Frihamnen:

- Investeringsbeslut PoNN: 2019-03-18.
- Investeringsbeslut ÄU: 2019-04-26.
- Investeringsbeslut KS: 2019-05-08.
- Investeringsbeslut KF: 2019-05-23:  
*”Kommunfullmäktige antog den 23 maj 2019 ett investeringsbeslut för ’Jubileumsparken t.o.m. 2023’ om 347 mkr i investeringskostnader och 15 mkr i framtida årliga driftkostnader. I denna budget ingår ”hamnbad med vistelseytor och facilitetsbyggnader” med 58 mkr i investeringskostnad och 4 mkr i årliga kostnader för drift och bemanning av badet. Investeringsbeslutet omfattar även Kaj 113.”*

Under 2019 förhandlade parterna (Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret och Park- och naturförvaltningen) om en överlåtelse av mark och ansvar och förutsättningarna för dessa. Avtalet var klart årsskiftet 2019. Fastighetskontoret valde efter det att avtalet var färdig förhandlat att inte skriva på.

För att få fortsatt framdrift i projektet och inte förlora tid och värde i förhållande till det som är planerat och investeringar som är påbörjade så valde parterna istället att teckna ett nyttjanderättsavtal, där Park- och naturförvaltningen skulle få rättighet att nyttja marken i syfte att iordningställa tryckbank, hamnbad och lekplats.

Det finns också ett åtagande från Park- och naturförvaltningen om att överta huvudmannaskap för att utveckla socialt och ekonomiskt hållbara arbetsmodeller för drift i

samverkan med civilsamhället via ett idéburet offentligt partnerskap med föreningen Passalen.

Den 13 december 2019 var ärendet om Jubileumsparken i portföljstyrgrupp Älvstaden:

**Förslag till beslut**

- Uppnå konsensus att Jubileumsparken finansieras och utvecklas i enlighet med;
  - 2019-04-26 Styrelsebeslut Norra Älvstranden Utveckling AB
  - 2019-05-23 Genomförandebeslut Kommunfullmäktige
- Rollen som s.k. bank flyttas från park- och naturförvaltningen till fastighetskontoret i enlighet med övertagande av ekonomiskt ansvar för stadens B-investeringar från förvaltningarna
- Avtal som upprättas mellan Fastighetskontoret och Park- och naturförvaltningen för Jubileumsparkens genomförande preliminärt finansieras till 50% av Göteborgs Frihamns AB efter att exploateringsavtal tecknats.
- Slutlig finansiering fastställs i kommande exploateringsavtal mellan fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling AB.

Fattat beslut

- Beslut fattades inte enligt beslutsförslaget men Fastighetskontoret avser att hantera frågan enligt ovanstående förslag vidare diskussion mellan FK, PoNF och ÄU innan frågan förs upp till styrgruppen på nytt.
- Park- och naturförvaltningen övertar ansvar enligt tidigare planering efter årsskiftet i väntan på Fastighetskontorets process enligt ovan.

Ärendet var åter i Älvstadens portföljstyrgrupp den 29 maj 2020:

- PoNF eskalerade frågan ang. att få nyttja även exploateringsdelen av investeringen för Jubileumsparken.
- Leverans och innehåll enl. prioriteringsordningen var överenskommen i Ledningsgrupp och redovisat för Vd och direktörer. Prioriteringen skulle inte eskaleras.
- Parterna har i alla diskussioner, given avsaknad av DP, varit överens om att det är av väsentlig betydelse att det inom fastigheten skapas den Jubileumspark som är beskriven i beslut i kommunfullmäktige och styrelsen för Älvstranden Utveckling.
- PoNF:s agerande frångår det.

Efter den 29 maj har kontinuerliga diskussioner hållits mellan parterna. Park- och naturförvaltningen har också genomfört en entreprenadupphandling för att anlägga park. Denna upphandling är överklagad, vilket gör att tidplanen är osäker oaktat diskussionerna om överlåtelse. För att Park- och naturförvaltningen ska kunna utföra anläggning och byggarbete på platsen behöver ansvaret regleras mellan Frihamnsbolaget som är fastighetsägare och Park- och naturförvaltningen som är byggherre.

## Ärendets historik

Styrelsebeslut 2018-02-08:

### Beslut

- Styrelsen beslutar att Park- och naturförvaltningen får påbörja investeringsarbeten för Jubileumsparken på mark som i dag Älvstranden Utveckling äger.
- Styrelsen godkänner även den medfinansiering som kommer att beslutas i samband med kommande exploateringsavtal.
- Styrelsen villkorar beslutet med att Älvstranden Utveckling är med som en part i planeringsarbetet.

Styrelsebeslut 2019-04-26:

- Styrelsen fastställer Göteborgs Frihamns AB:s medfinansiering, enligt styrelsebeslut 2018-02-09, för Jubileumsparken till och med 2023 om 193 miljoner kronor, varav 52 miljoner kronor avser kaj 113 och 141 miljoner kronor avser Jubileumsparken. Beloppen i 2018 års prisnivå. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med ”Genomförandebeslut avseende Jubileumsparken till och med 2023”
- Del av beslutet ovan, om medfinansiering av Jubileumsparken (141 miljoner kr), är ett framtida åtagande som faller ut enligt betalningsplan som anges i kommande exploateringsavtal med fastighetskontoret.

Vidare togs beslut om finansiering av Jubileumsparken enligt nedan:

- Investeringsbeslut PoNN: 2019-03-18.
- Investeringsbeslut ÄU: 2019-04-26.
- Investeringsbeslut KS: 2019-05-08.
- Investeringsbeslut KF: 2019-05-23.

*”Kommunfullmäktige antog den 23 maj 2019 ett investeringsbeslut för ’Jubileumsparken t.o.m. 2023’ om 347 mkr i investeringskostnader och 15 mkr i framtida årliga driftkostnader. I denna budget ingår ”hamnbad med vistelseytor och facilitetsbyggnader” med 58 mkr i investeringskostnad och 4 mkr i årliga kostnader för drift och bemanning av badet.*

*Investeringsbeslutet omfattar även Kaj 113.”*

## Bolagets bedömning

### Ekonomi

Försäljningen av marken i detta läge är en effekt av att hantera att den som gör investeringar behöver antingen äga sin mark eller ha ett nyttjanderättsavtal utifrån att kunna finansiera sina investeringar och ta fastighetsägaransvar.

När det finns detaljplan för området så kommer marken att vara allmän plats vilket inte inbringar några intäkter. Fastighetsregleringen av allmän plats hanterar Lantmäteriverket med stöd av detaljplan.

Älvstranden Utveckling har tagit kostnader för vissa byggnader (bastu, omklädningsrum, pool, osv), dessa är ännu inte avskrivna, restvärde är cirka 23 mnkr. I det fall att marken avyttras kommer 23 mnkr att belasta resultaträkningen.

I det fall marken inte avyttras och nyttjanderättsavtalet honoreras medför nyttjanderättsavtalet en intäkt om cirka 0,6 mnkr per år.

Att inte avyttra marken i detta läge, när Älvstranden Utveckling har identifierat att tidigare intentioner och överenskommelser rörande prioriteringar anser Älvstranden Utveckling vara det mest ansvarsfulla utifrån att värna de ekonomiska investeringar som är gjorda, men och också de investeringar rörande ambitioner för park och hamnbad som har skapat förväntningar från medborgare och omvärld.

Genom ett fortsatt ägarskap av marken har Älvstranden Utveckling fortsatt mandat i frågorna om markens fortsatta utveckling.

## **Olika perspektiv**

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

Se avsnittet ovan.

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

Inte relevant i detta skede.

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

Inte relevant i detta skede.