

Styrelsehandling 10
Södra Älvstranden Utveckling AB
2022-06-13
Diarienummer 0233/21
Handläggare:
Fredrik Kogerfelt, Programägare Södra Älvstranden

Beslutsärende – förlängning av markanvisningsavtal Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att bolaget tecknar förlängning av markanvisningsavtal ”Tillägg till markanvisningsavtal” med Nordr Sverige AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB-Gruppen Projekt AB. och Studor Projektutveckling AB.

Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Markanvisningsavtalen från 2017 för Skeppsbron gällde i två år, uppdaterades 2019 och 2021 samt löper ut igen sommaren 2022. Alla parter är överens om att förlänga avtalens giltighetstid med ytterligare två år med oförändrade villkor.



Markanvisningen omfattar byggrätter markerade med a, b, c, d, e och f.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De anbud som exploatörerna lämnade 2017 i samband med markanvisningen skedde vid en gynnsam tidpunkt på fastighetsmarknaden. Därför är det en stor fördel för bolaget och staden att behålla möjligheten att kunna teckna avtal till dessa priser.

Bedömning ur en social dimension

Skeppsbron blir en plats för alla och skapar hållbart vardagsliv för barn och unga.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Skeppsbron byggs robust med låg klimatpåverkan.

Samverkan

Ingen samverkan har varit nödvändig.

Expediering

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Ärendet

Förlänga markanvisningsavtal för Skeppsbron.

Bakgrund

Detaljplanen för Skeppsbron vann laga kraft 2015. Den är uppdelad i två etapper:

1. Den första etappen (spårväg och Stenpiren) är redan klar.
2. Etapp 2 planeras att byggstarta 2024 (P-bolagets Garaageanläggning). Byggnationen på kvartersmark beräknas komma igång 2027. Markanvisningen är klar sedan länge och byggherrarna har tecknat markanvisningsavtal och samverkansavtal (konsortie). Markanvisningsavtalen (ett per aktör) löper ut nu i sommar och måste därför förlängas om parterna så önskar.

Tidigare ärendehantering

- Styrelsesammanträde 2015-10-23.
Informationsärende – direktanvisning för Skeppsbron, sista etappen.
Styrelsehandling 18, Dnr 0906/15.
- Styrelsesammanträde 2016-09-23.
Informationsärende – Markanvisning Skeppsbron.
Styrelsehandling 14, Dnr 0341/16.
- Styrelsesammanträde 2016-09-23.
Informationsärende – Markanvisning Skeppsbron.
Styrelsehandling 14, Dnr 0341/16.
- Styrelsesammanträde 2016-11-25.
Informationsärende – Markanvisning Skeppsbron.
Styrelsehandling 6, Dnr 0341/16.
- Styrelsesammanträde 2017-04-21.
Beslutsärende – Öppen markanvisning Skeppsbron.
Styrelsehandling 17, Dnr 0216/17.
- Styrelsesammanträde 2017-09-22.
Beslutsärende – Markanvisning Kb Biet, Skeppsbron.
Styrelsehandling 16, Dnr 0683/17.
- Styrelsesammanträde 2017-09-22.
Beslutsärende – Markanvisning Framtiden, Skeppsbron.
Styrelsehandling 17, Dnr 0684/17.
- Styrelsesammanträde 2019-06-04.
Beslutsärende – Förlängning markanvisningsavtal Skeppsbron, Dnr 0216/17.
- Styrelsesammanträde 2021-05-10.
Beslutsärende – Förlängning markanvisningsavtal Skeppsbron, Dnr 0216/17.

Ekonomi

De anbud som exploatörerna lämnade i samband med markanvisningen 2017 skedde vid en gynnsam tidpunkt på fastighetsmarknaden. Därför är det en stor fördel för bolaget och staden att behålla möjligheten att kunna teckna avtal till dessa priser.

Risker

Förlängningen av Markanvisningsavtalet i sig innebär inga nya risker.

Sedan tidigare äger Södra Älvstranden Utveckling AB rätten att återta markanvisningen, utan någon ersättning till byggherrarna, för det fall att parterna inte kommer överens om formerna och/eller villkoren för överlåtelsen.

Byggherren väljer att avstå från att nyttja markanvisningen eller om byggherren inte avser/förmår att genomföra projektet på det sätt som avses i avtalet. Att byggherrens projektorganisation byts ut, helt eller delvis, utgör en sådan omständighet som ger bolaget rätt att återta markanvisningen enligt denna punkt.

Olika perspektiv

Bedömning ur ekonomisk dimension

De anbud som exploatörerna lämnade 2017 i samband med markanvisningen skedde vid en gynnsam tidpunkt på fastighetsmarknaden. Därför är det en stor fördel för bolaget och staden att behålla möjligheten att kunna teckna avtal till dessa priser.

Södra Älvstranden Utveckling AB förväntas göra ett nollresultat i Skeppsbron och står inte för någon risk kopplat till exploateringsekonomi.

Bedömning ur en social dimension

Skeppsbron blir en plats för alla och skapar hållbart vardagsliv för barn och unga.

Skeppsbrons bidrag till att hela staden och motverka segregationen blir att skapa stad för alla. Med gemensamma stadsrum som skapas i kvarteren, på kajen och i parken ska Skeppsbron utvecklas till en levande del av innerstaden där alla göteborgare oavsett stadsdel, bakgrund, kön, funktionsvariation och ålder känner tillhörighet, attraktion och trygghet.

Utvecklingen av kvarteren och utformningen av kajen och parken ska tillsammans stötta visionen om en öppen och inkluderande mötesplats – en ny dynamisk del av innerstaden vid vattnet.

Det blandade utbudet i området möjliggör ett fungerande vardagsliv där korta avstånd mellan vardagens målpunkter i form av förskola, bostad, livsmedel, park och övrigt utbud minskar behovet av biltransporter till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik. De korta avstånden innebär samtidigt att barn och unga får stor rörelsefrihet. Området byggs och ges funktioner som stimulerar cykelanvändning samtidigt som kollektivtrafiken är god. Det blir därmed enkelt att transportera sig till, från och inom området. Samtidigt byggs

strukturer som främjar fysisk aktivitet i vardagen samt leder till hälsa och välbefinnande hos invånarna.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Skeppsbron byggs robust med låg klimatpåverkan.

Genom lösningar som renar och fördröjer dagvatten och strategier som klarar stigande vatten möter Skeppsbron klimatförändringarna. Samtidigt bidrar de höga ambitionerna kring klimatsmart byggt teknik och hållbara energisystem till lägre klimatutsläpp. Genom att eftersträva användandet av giftfria och förnyelsebara byggmaterial minskar miljöbelastningen när Skeppsbron utvecklas. Strukturer för återvinning och delandetjänster ska minska resursåtgång och klimatavtryck. Inslag av gröna ytor i bebyggelsen kompletterar parkens grönfunktion och bidrar till ekosystemtjänster, biologisk mångfald och mänskligt välbefinnande.